



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA – UNICEUB
FACULDADE DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS – FAJS

IGOR HENRIQUE SANTOS DE SOUZA

**O CONTRATO DE CORRETAGEM NA COMPRA DE IMÓVEIS NOVOS,
TRANSMISSÃO DA COMISSÃO AO CONSUMIDOR E TUTELA JURISDICIONAL:
ANÁLISE NO ÂMBITO DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO DISTRITO FEDERAL**

Brasília

2014

IGOR HENRIQUE SANTOS DE SOUZA

**O CONTRATO DE CORRETAGEM NA COMPRA DE IMÓVEIS NOVOS,
TRANSMISSÃO DA COMISSÃO AO CONSUMIDOR E TUTELA JURISDICIONAL:
ANÁLISE NO ÂMBITO DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO DISTRITO FEDERAL**

Monografia apresentada como requisito para
conclusão do curso bacharelado em Direito do
Centro Universitário de Brasília.

Orientador: Einstein Taquary

Brasília

2014

IGOR HENRIQUE SANTOS DE SOUZA

**O CONTRATO DE CORRETAGEM NA COMPRA DE IMÓVEIS NOVOS,
TRANSMISSÃO DA COMISSÃO AO CONSUMIDOR E TUTELA JURISDICIONAL:
ANÁLISE NO ÂMBITO DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO DISTRITO FEDERAL**

Monografia apresentada como requisito para
conclusão do curso bacharelado em Direito do
Centro Universitário de Brasília.

Orientador: Einstein Taquary

Brasília, 23 de outubro de 2014.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Einstein Taquary
Orientador

Prof. Júlio Ribeiro
Examinador

Prof. Danilo Porfirio
Examinador

Dedico o presente trabalho à Rayane França, companheira incondicional e detentora do meu mais profundo carinho.

Agradeço ao meu professor orientador, Einstein Taquary, por toda atenção, compreensão e acompanhamento.

Aos meus pais, Gloria e Herbert, muito obrigado por tudo. Agradeço também ao fiel amigo Guilherme Gonçalves.

À Tatiana Maria Mello de Lima, advogada singular e mentora profissional, manifesto minha mais profunda gratidão.

RESUMO

O presente trabalho objetiva analisar as questões tangentes ao contrato de corretagem, modalidade contratual preceituada pelo Código Civil de 2002, quando realizada a venda de um imóvel novo (ou na planta), através de um corretor de imóveis nomeado pelo construtor. No âmbito do Distrito Federal, o Poder Judiciário tem se deparado com uma infindável quantia de demandas análogas que versam especificamente sobre a restituição (em caráter simples ou em dobro) da taxa de corretagem, paga pelo adquirente de unidade imobiliária em razão da atuação de um corretor de imóveis no negócio. Há, pois, um impasse jurídico no tocante ao dever de restituição, ao consumidor, da remuneração do profissional da corretagem imobiliária. Em que pese o Código Civil prever expressamente a possibilidade de transferência da remuneração do profissional da corretagem a quaisquer das partes, os fornecedores tem o feito indiscriminadamente, repassando ao consumidor uma taxa por um serviço não prestado e não contratado. Assim, pretende-se, utilizando a pesquisa bibliográfica, a análise da lei e da jurisprudência, explorar os aspectos da corretagem, com enfoque nos elementos da relação consumerista, bem como nos desdobramentos judiciais advindos da conduta dos fornecedores, visando o esclarecimento da legalidade ou ilegalidade da transferência do encargo da corretagem ao consumidor.

Palavras-chave: Direito Civil. Corretagem. Consumidor. Imobiliário. Remuneração.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Anúncio de jornal do século XIX.....	13
--	-----------

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
1. O CONTRATO DE CORRETAGEM.....	12
1.1 Breve Histórico e Definição.....	12
1.2 Natureza Jurídica do Contrato de Corretagem.....	14
1.3 A Profissão de Corretor Imobiliário: Direitos, Deveres e Função Social	15
1.4 O Resultado Útil e a Remuneração do Corretor	20
2. CORRETAGEM: A TRANSMISSÃO DO ENCARGO AO CONSUMIDOR.....	24
2.1 A Oferta de Imóveis e a Transmissão da Corretagem ao Comprador.....	25
2.2 Contrato de Adesão e Princípio da Obrigatoriedade	26
2.3 A Nulidade da Cláusula de Corretagem (Art. 51, IV da Lei 8.078/90).....	30
2.4 Da Venda Casada	34
2.5 Direito à Informação Clara e Adequada do Consumidor	36
2.6 Corretor de Imóveis e Infração Disciplinar	38
2.7 O Real Encarregado Pelo Pagamento da Corretagem	40
3. DESDOBRAMENTOS JUDICIAIS DA CORRETAGEM	42
3.1 Prescrição	42
3.2 Legitimidade	44
3.3 Repetição de Indébito	47
3.4 Possibilidade de Abalo Moral do Consumidor	50
3.5 Jurisprudência no Âmbito dos Juizados Especiais do DF	53
CONCLUSÃO	57
REFERÊNCIAS	59

INTRODUÇÃO

Por consequência direta da recorrência do contrato de intermediação imobiliária, e da vasta gama de práticas comerciais exercidas pelas empresas do ramo imobiliário, o Poder Judiciário tem se deparado com uma série de demandas em que a corretagem figura como componente central.

No âmbito do Distrito Federal, o Judiciário tem se deparado com uma infindável quantia de demandas análogas que versam especificamente sobre a restituição (em caráter simples ou em dobro) da taxa de corretagem.

Os demandantes são adquirentes da propriedade imobiliária cuja venda ocorre a partir do processo de construção imobiliária (imóvel “na planta”), através de um profissional que, sob a ótica do fornecedor (vendedor), seria um terceiro imparcial, contratado para intermediar a venda do imóvel. Este profissional é o corretor de imóveis ¹.

Há, entretanto, um impasse jurídico e jurisprudencial no tocante ao dever de restituição, ao consumidor, da remuneração do profissional da corretagem imobiliária. São plurais os argumentos que levam as demandas judiciais à procedência ou à improcedência, sendo que o principal argumento para qualquer deslindes é a informação do consumidor, o que está intimamente ligado à sua hipossuficiência.

Contudo, há que se efetuar uma análise mais profunda da questão, pois o próprio consumidor, em alguns casos, está ciente das condições da operação realizada, inclusive assinando documentos, contratos e recibos que comprovariam a celebração de um contato de intermediação imobiliária.

A hipossuficiência do consumidor, estabelecida pela Lei 8.078/90, tem sido utilizada com fito de sobrepujar o princípio da autonomia de vontade, mesmo quando Código Civil em vigência prevê a possibilidade de transferência do encargo de remuneração do corretor a quaisquer das partes.

Assim, o presente trabalho visa analisar a transmissão da taxa de corretagem ao consumidor. Para isso, utilizou-se o estudo das bases legais do contrato de corretagem, a

¹ Lei 6.530/78: "Art. 2º O Exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias."; e "Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária". BRASIL. Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 maio 1978, p. 7015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm>. Acesso em: 04 jun.2014.

aplicação do Código de Defesa do Consumidor, dos princípios do Direito Contratual e da jurisprudência.

A importância do tema se dá na medida em que, no Distrito Federal, os consumidores convivem diariamente com as práticas comerciais do ramo imobiliário, que normalmente visam à diminuição patrimonial do consumidor, caracterizando-se como questão de relevante interesse econômico e social.

Primeiramente, no Capítulo 1, se definirá o contrato de corretagem, a profissão de corretor de imóveis e os elementos geradores do direito à remuneração do aludido profissional, com base no Código Civil e na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

No Capítulo 2 serão utilizadas premissas do Direito dos Contratos e do Direito do Consumidor, sendo traçado um perfil da prática comercial, para que se apresentem os argumentos que fornecerão lastro à conclusão do trabalho: pela legalidade ou ilegalidade da transferência do encargo da corretagem ao consumidor.

Serão abordados os aspectos ligados ao contrato de adesão, à possibilidade de nulidade do pacto acessório de corretagem, à possibilidade de venda casada, do direito à informação do consumidor. Além disso, se levantará a possibilidade de responsabilização profissional do corretor de imóveis, e do real encarregado pelo pagamento da corretagem.

No que concerne ao Capítulo 3, serão verificados os elementos atrelados à prestação jurisdicional, sendo expostos os pontos mais importantes das demandas judiciais que visam ao ressarcimento da corretagem, como a prescrição, a legitimidade das partes, entre outras.

Ainda no capítulo em comento, serão analisados os diferentes posicionamentos adotados pela jurisprudência das Turmas Recurais dos Juizados Especiais do Distrito Federal, bem como suas tendências.

1. O CONTRATO DE CORRETAGEM

O presente capítulo visa ao estabelecimento das bases conceituais necessárias aos capítulos seguintes, no que concerne à definição do contrato de corretagem, seu histórico e natureza jurídica. Definir-se-ão os pontos peculiares à profissão de Corretor para, a partir daí, traçar os elementos chaves da sua remuneração, e a quem compete o dever de pagamento.

1.1 Breve Histórico e Definição

Em que pese o fato do contrato de corretagem no Brasil ter sido previsto no Código Civil de 2002, e ausente do Código Civil de 1916, a atividade de Corretor remonta aos tempos mais antigos da história humana. Sobre a história do contrato de corretagem, é conveniente citar Antônio Carlos Mathias Coltro:

Conhecido do Direito Romano como o conciliador que leva as partes a concluir um contrato, Justiniano, pela primeira vez, substituindo *proxeneta* – usada pelos autores do Renascimento e que passou a ter sentido pejorativo, de *medianteiro de mulheres*, [...] utilizou a palavra *mediador*, para designar os *proxenetae* que operavam especialmente nas províncias [...].²

Importante destacar que, com a influência romana na península ibérica, e a consequente transmissão de elementos culturais aos povos da região (que um dia seria Portugal), o domínio romano propiciou a transmissão da cultura jurídica, especificamente do tradicional formalismo jurídico romano.

A vinda família real portuguesa deslocou definitivamente o eixo da vida administrativa da colônia para o Rio de Janeiro, mudando também a fisionomia da cidade. Basta dizer que, durante o período de permanência de Dom João VI no Brasil, o número de habitantes da capital dobrou de cerca de 50 mil a 100 mil pessoas. A presença da corte implicava uma alteração do acanhado cenário urbano da Colônia.

As cidades começaram a tomar uma forma mais urbana, com infraestrutura. Com o seu crescimento, começou a nascer uma nova profissão, a de agente de negócios imobiliários. No início eram comerciantes locais que passaram a ter seus rendimentos aumentados com a intermediação imobiliária, ou então leiloeiros, que se especializaram neste ramo com o potencial do mercado imobiliário.

Em seguida, vieram os agentes imobiliários, pessoas que, com um caderno de apontamentos na mão, muita disposição e o sonho de vencer na vida, passaram a intermediar negócios imobiliários utilizando os anúncios nos jornais para divulgar

² COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4. ed. São Paulo:Atlas, 2013. p. 7.

suas ofertas, e a sola dos sapatos para identificar os vendedores e deles adquirir a autorização para a venda.³

No Direito Brasileiro, a atividade de corretagem foi aludida pelo Código Comercial de 1850, aos seus artigos 36 e 67. Na ocasião, os corretores eram vistos como auxiliares da atividade comercial, que colaboravam tecnicamente, aproximando comerciantes.

O Código trazia uma relação de atribuições aos corretores, requisitos (como o fato da atividade ser proibida para mulheres) e obrigações (como a obrigatoriedade de inscrição nos antigos tribunais do comércio, ou juntas comerciais).

Em resumo, inaugurou-se a profissão de corretor, enquanto agente atuante e colaborador das práticas mercantis executadas à época, o que se mostrava necessário ante o progresso e das transformações produtivas ocorridas no segundo reinado, o constante declínio da mão de obra escrava e a ascensão da mão de obra assalariada como mecanismo de trabalho viável ao crescimento da economia.

Em que pese à existência de tal marco, antes mesmo do Código Comercial, anúncios de jornais comprovam a existência da atividade de intermediação no Brasil pré-independente, inclusive no ramo imobiliário, modalidade de corretagem estudada pelo presente trabalho. Em uma edição do antigo jornal “Diário do Rio de Janeiro”, datada de 4 de julho de 1821, atualmente localizado nos arquivos da Biblioteca Nacional, foi encontrado o seguinte recorte:

Figura 1 – Anúncio de jornal do século XIX

VENDAS.

Quem quizer comprar huma caza de Sobrado com grandes commodos, e boa chacara, toda plantada de capim, horta e arvoredo de varias qualidades, podendo sustentar annualmente com o capim doze parellhas, sita na rua da Pedreira de N. Senhora da Gloria, falle com Venancio José Lisboa, na rua da Alfandega N.º 1, ou no Catete, na ultima caza de sobrado, antes de chegar á ponte, hindo para o botafogo, lado direito, que tem ordem, e poderes de seu dono para vender.

Vende-se huma caza nobre, sita no principio da praia do Botafogo com onze janelas de frente, com bons commodos, bastantes quartos capazes de accomodar huma grande familia, com boa cozinha, e moderna, grande coxeira, e cavalharice, com sala de espera, boa sala de jantar, e duas grandes salas para a frente do mar, com dois quartos ignaes, com jardim, poço, e diversas obras, e quintal murado, pegada com o portão do Coronel Rocha, quem quizer comprar dirija-se a caza N.º 38 da rua Direita.

Fonte: CRECI – Minas Gerais⁴

³ FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo; Fundação de Desenvolvimento da Educação, 1995. p. 125.

A atividade de corretagem, mesmo antes de qualquer regulamentação, era exercida por pessoas que promoviam a intermediação de imóveis, prática entendida como antepassada à atual atividade dos corretores.

Com o passar dos anos, houve o aperfeiçoamento das relações jurídicas de intermediação, de modo que a ampla atuação desses profissionais fez com o que o legislador tipificasse o contrato de corretagem no ordenamento jurídico, o que foi feito com o advento do Código Civil de 2002.

1.2 Natureza Jurídica do Contrato de Corretagem

Porquanto se tratar de um contrato tipificado no Código Civil, com premissas constituídas pelo aludido *codex*, tanto no tocante à própria definição do contrato, dever de pagamento, e pormenores detalhes sobre a relação contratual, a natureza jurídico-contratual da corretagem é pacífica na doutrina.

Nos termos do Art. 722 do Código Civil, o contrato de corretagem é definido da seguinte forma:

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.⁵

Conforme pontua Carlos Roberto Gonçalves, “[...] o corretor imobiliário aproxima pessoas interessadas na realização de um determinado negócio, fazendo jus a uma retribuição se este se concretizar”⁶. Conveniente citar a doutrina de Arnaldo Rizzardo:

Define-se a corretagem como o contrato através do qual uma pessoa se obriga, mediante remuneração, a intermediar, ou agenciar, negócios para outra, sem agir em virtude de mandato, de prestação de serviços ou de qualquer relação de dependência.⁷

⁴ CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE MINAS GERAIS (CRECI-MG). **História:** a venda de imóveis no Brasil colonial, [...]. Disponível em <http://www.crecimg.gov.br/O_CRECI/Titulo-Hist%C3%B3ria/>. Acesso em 04 jun. 2014

⁵ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de jan. 2002, p. 1. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro:** contratos e atos unilaterais. 9. ed. São Paulo, Saraiva, 2012. v. 3. p.470.

⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 755.

Caio Mário da Silva Pereira, em sua doutrina, pontua que a corretagem seria “um misto de prestação de serviços e de mandato, porque o corretor sem ser empregado, presta a sua atividade ao comitente, que limitadamente representa também”⁸.

Uma vez que o corretor de imóveis se obriga a obter um negócio para o comitente, e este se obriga a pagar a devida remuneração aquele, pode-se concluir que, então, “a corretagem é um **contrato bilateral** ou sinalagmático, porque gera obrigações para ambos os contratantes [grifo nosso]”⁹.

Trata-se de um contrato **consensual**, pois “se aperfeiçoa com o acordo de vontades”¹⁰, **típico** e **nominado**, eis que expressamente previsto no Código Civil. A corretagem possui caráter **aleatório**, “em face da possibilidade ínsita de nada receber o corretor se inexitosa a aproximação”¹¹, visto que “o corretor assume o risco do insucesso da aproximação”¹².

Em regra, a corretagem é **onerosa**, uma vez que “a vantagem obtida pelo cliente, de conseguir o negócio, fundamenta-se na contraprestação de remunerar o corretor”¹³, podendo ser **gratuita**, “se o corretor expressamente dispensar a remuneração”¹⁴.

Entende-se que a execução do contrato de corretagem é **diferida**, e inicia-se a partir da contratação, bem como que se trata de pacto **acessório**, que visa à conclusão de outro negócio jurídico. Por fim, trata-se de contrato **não solene**, pois não há exigência de forma especial para seu trato, bastando tão somente mero ajuste de vontades.

1.3 A Profissão de Corretor Imobiliário: Direitos, Deveres e Função Social

A profissão de corretor imobiliário é necessária para a existência de uma relação jurídica, na formação do contrato de corretagem previsto no art. 722 do Código Civil em vigência. No Brasil, a tradição cultural bem esboçada pelo jargão “sonho da casa própria” é veemente, sendo certo que o ramo imobiliário possui elevado fomento.

⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991. p.339.

⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9. ed. São Paulo, Saraiva, 2012. v. 3. p.471.

¹⁰ Ibid., p.472.

¹¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 756.

¹² Idem

¹³ DONIZETTI, Elpídio; QUINTELA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2012. p. 592.

¹⁴ Idem

Em pesquisa efetuada pela empresa inglesa *Knight Frank*¹⁵, referência global em consultoria imobiliária, no ano de 2012, o mercado imobiliário brasileiro se destacou em sexto lugar mundial, no que diz respeito ao crescimento, e primeiro lugar no que diz respeito à valorização dos bens imóveis. No tocante ao crescimento, o mercado imobiliário brasileiro ficou atrás apenas da Colômbia, China, *Hong Kong*, Turquia e África do Sul, apresentando melhor desempenho do que a Suíça, Rússia e Estados Unidos.

No tocante aos imóveis de luxo, em Mônaco, por exemplo, o preço por metro quadrado pode atingir patamares entre US\$ 60.000,00 (sessenta mil dólares americanos) e US\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil dólares americanos). Em São Paulo, os maiores valores podem variar entre US\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos dólares americanos) e US\$ 8.100,00 (oito mil e cem dólares americanos)¹⁶.

Desse modo, mesmo quando considerado que o Brasil possui menor valor agregado aos seus imóveis, o volume de crescimento do mercado e das vendas é significativamente superior a vários outros países, o que faz do mercado imobiliário brasileiro um dos maiores do mundo.

Em decorrência do elevado número de transações imobiliárias, é sensato do que a lei civil preveja a possibilidade de se formalizar um contrato para facilitar a celebração dessas transações, através da atuação de um terceiro.

A profissão de corretor de imóveis foi regulamentada pela Lei 4.116/62, e o exercício da profissão era permitido sem a exigência de formação profissional. Na ocasião, foram criados o COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e os CRECI (Conselho Regional de Imóveis), sendo que desde então o exercício da profissão pressupõe a inscrição junto aos ditos órgãos.

As exigências para a atuação profissional foram alteradas pela Lei 6.530/78, que condicionou o exercício da profissão à habilitação por título de técnico em transações imobiliárias¹⁷, para salientar o caráter profissional do ofício de corretor, através da formação prática e teórica.

¹⁵ KNIGHT FRANK. **Global House Price Index**. Residencial Reseach.Results for Q1 2014. p. 2. Disponível em <<http://my.knightfrank.com/research-reports/global-house-price-index.aspx>>. Acesso em 5 jun. 2014.

¹⁶ KNIGHT FRANK. **The wealth report 2014: the global perspective on prime property and wealth**. p. 59. Disponível em <<http://content.knightfrank.com/research/83/documents/en/2014-1777.pdf>>. Acesso em 5 jun. 2014.

¹⁷ Diz o Art. 2º da Lei 6.530/78: Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias. BRASIL. Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 15 maio 1978, p. 7015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16530.htm>. Acesso em: 04 jun.2014.

Posteriormente, houve regulamentação pelo Decreto 81.871/78. O Decreto assinala as competências e diretrizes do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais de corretores, além de outras providências.

Atualmente, existe um exame de proficiência destinado àqueles que pretendem obter o registro profissional de corretor junto ao respectivo CRECI.

No tocante aos **direitos e deveres**, há que se fazer uma divisão entre aqueles decorrentes exclusivamente de sua **habilitação profissional**, e aqueles decorrentes da **relação jurídica contratual** com o seu cliente.

Naquilo que concerne aos direitos e deveres advindos de sua habilitação profissional, o corretor está atrelado aos pressupostos da ética profissional respectiva, através da Resolução n.º 326/1992 do COFECI. A Resolução possui apenas dez artigos, sendo necessário citar alguns de seus dispositivos, para que se demonstrem os direitos e deveres dos corretores imobiliários. Diz o Art. 3º da Resolução n.º 326/1992 do COFECI ¹⁸:

Art. 3º Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação ao exercício da profissão, à classe e aos colegas:

- I – considerar a profissão como alto título de honra e não praticar nem permitir a prática de atos que comprometam a sua dignidade;
- II – prestigiar as entidades de classe, contribuindo sempre que solicitado, para o sucesso das suas iniciativas em proveito da profissão, dos profissionais e da coletividade;
- III – manter constante contato com o Conselho Regional respectivo, procurando aprimorar o trabalho desse órgão;
- IV – zelar pela existência, fins e prestígio dos Conselhos Federal e Regionais, aceitando mandatos e encargos que lhes forem confiados e cooperar com os que forem investidos em tais mandatos e encargos;
- V – observar os postulados impostos por este Código, exercendo seu mister com dignidade;
- VI – exercer a profissão com zelo, discrição, lealdade e probidade, observando as prescrições legais e regulamentares;
- VII – defender os direitos e prerrogativas profissionais e a reputação da classe;
- IX – auxiliar a fiscalização do exercício profissional, cuidando do cumprimento deste Código, comunicando, com discrição e fundamentalmente, aos órgãos competentes, as infrações de que tiver ciência;
- X – não se referir desairosamente sobre seus colegas;
- XI – relacionar-se com os colegas, dentro dos princípios de consideração, respeito e solidariedade, com consonância com os preceitos de harmonia da classe;
- XII – colocar-se a par da legislação vigente e procurar difundir-la a fim de que seja prestigiado e definido o legítimo exercício da profissão.

O texto citado impõe ao corretor de imóveis uma série de obrigações classistas, impondo-lhe o dever de agir conforme condutas genéricas de exercício profissional, que

¹⁸ CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Resolução n. 326, de 07 de agosto de 1992. [Consulta de legislação do sistema COFECI-CRECI]. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2014

transmitam o prestígio e a ética da profissão. A Resolução vai além, quando pontua ao seu Art. 4º o seguinte ¹⁹:

Art. 4º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes:

- I – inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;
- II – apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitidos detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;
- III – recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral;
- IV – comunicar, imediatamente, ao cliente o recebimento de valores ou documentos a ele destinados;
- V – prestar ao cliente, quando este as solicite ou logo que concluído o negócio, contas pormenorizadas;
- VI – zelar pela sua competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente;
- VII – restituir ao cliente os papéis de que não mais necessite;
- VIII – dar recibo das quantias que o cliente lhe pague ou entregue a qualquer título;
- X – receber, somente de uma única parte, comissões ou compensações pelo mesmo serviço prestado, salvo se, para proceder de modo diverso, tiver havido consentimento de todos os interessados, ou for praxe usual na jurisdição.

O Art. 4º prevê, de forma expressa, condutas as quais estão os corretores obrigados a proceder, como a de oferecer recibo, prestar contas, comunicar o recebimento e valores, recusar transações ilegais, injustas ou imorais, entre outras.

O Art. 5º prevê a possibilidade (obrigação) de reparação civil por parte do corretor em decorrência de seus atos profissionais danosos ao cliente, que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência, ou mesmo pelo cometimento de infrações do próprio Código de Ética²⁰.

O Art. 6º traz uma série de vedações ao corretor de imóveis, quanto à sua atuação profissional, como a vedação à prática de *over-price* (venda do imóvel por preço maior do que o informado ao proprietário), retenção do negócio quando não tiver possibilidade de realizá-lo, entre outras.

Observados os principais direitos e deveres do corretor de imóveis no tocante ao exercício de sua profissão, compete analisar agora seus direitos e obrigações sobre o ponto de vista jurídico, ou seja, no âmbito do contrato entabulado entre o profissional da corretagem e seu cliente.

¹⁹ Idem

²⁰ Diz o Art. 5º da Resolução n.º 326/1992 do COFECI que “o Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas”. CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Resolução n. 326, de 07 de agosto de 1992. [COFECI-CRECI]. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2014.

Nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, “[...] **o principal direito do corretor é justamente o de perceber a comissão** [grifo nosso]”²¹, que nada mais é do que a contraprestação pelos serviços de intermediação no negócio, necessariamente celebrado. Vai além o mesmo autor, no que concerne aos **deveres** do corretor:

Quanto aos deveres, destacam-se: a) o de exercer a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; b) o de prestar ao cliente, sob pena de responder sob perdas e danos, todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca de segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.²²

Desse modo, fica evidente que o corretor possui a obrigação de perquirir a realização de negócio imobiliário conforme especificações fornecidas pelo comitente, bem como possui o direito de receber sua remuneração. Isto porque a corretagem, necessariamente, “[...] gera obrigações para ambas as partes, sobretudo a do corretor de tentar obter o negócio desejado pelo cliente, e a deste de remunerá-lo”²³.

É importante que se destaque também a importância do **princípio da boa fé e probidade**, enquanto premissa do direito dos contratos. Deve ser observado o art. 422 do Código Civil, ao apontar que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como na sua execução, os princípios de probidade e boa fé”²⁴. Sobre a probidade e a boa fé, pontua Arnaldo Rizzardo:

São estes dois os princípios básicos que orientam a formação do contrato. As partes são obrigadas a dirigir a manifestação da vontade dentro dos interesses que as levaram a se aproximarem, de forma clara e autêntica, sem o uso de subterfúgios ou intenções outras que não as expressas no instrumento formalizado.²⁵

Tendo em vista todos os elementos que cercam a profissão de corretor imobiliário, seus direitos e obrigações, é importante destacar a finalidade social da sua atuação.

Conforme se sabe, o fim esperado do contrato de corretagem é a celebração eficaz de um negócio jurídico imobiliário. Uma vez que a Constituição Federal de 1988 trouxe

²¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3. p.473.

²² Ibid., p.475.

²³ DONIZETTI, Elpídio; QUINTELA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2012. p. 592.

²⁴ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de jan. 2002, p. 1. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

²⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 31.

consigo o disposto no Art. 5º, XXIII²⁶, a propriedade passou a estar necessariamente atrelada ao conceito de **função social**.

Desse modo, se o corretor de imóveis atua na dinamização do negócio imobiliário, merece ser reconhecida sua condição de fomentador do dever social inerente à propriedade privada. O profissional atua na oferta, procura e negociação de bens imóveis, contribuindo para o fomento do mercado e para a ampliação do acesso à propriedade.

1.4 O Resultado Útil e a Remuneração do Corretor

No tocante à remuneração do corretor imobiliário, o Código Civil se encarregou de prever os artigos 724, 725, 726, 727 e 728, que abordam os aspectos do pagamento da remuneração. Primeiramente, o art. 724 versa sobre a fixação do *quantum* remuneratório do corretor, estabelecendo que a remuneração (ou corretagem) poderá estar fixada em lei, entre as partes, ou mesmo ser arbitrada de acordo com a natureza do negócio e costumes locais.

No que concerne ao art. 724 do Código Civil, destaca Carlos Roberto Gonçalves que, “não determinando a lei quem deve pagar a corretagem, prevalecem os usos locais”²⁷, ressaltando ainda que “nos contratos de venda, a praxe é a comissão ficar a cargo do vendedor”²⁸. Dando sequência à análise da remuneração do corretor, importante citar o art. 725 do Código Civil:

Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.²⁹

Da leitura do art. 725 do Código Civil conclui-se que o **resultado útil**, consistente na exitosa aproximação das partes para a celebração contratual, é o fato gerador do direito à comissão. Em outras palavras, trata-se do elemento preponderante para aferir o nascimento do direito do corretor à remuneração.

²⁶ Diz o Art. 5º, XXIII, Constituição Federal de 1988: “(...) XXIII – a propriedade atenderá a sua função social”. BRASIL. **Constituição (1988)**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 9 abr. 2014.

²⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3. p.474.

²⁸ Idem

²⁹ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de jan. 2002, p. 1. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

Sobre o **resultado útil**, existem dois questionamentos comumente discorridos na doutrina e na jurisprudência, são eles: **a)** em qual momento se mostra efetivamente proveitosa e *útil* à aproximação das partes, nascendo o direito do corretor à remuneração, e: **b)** em qual momento persiste o direito do corretor à remuneração, havendo desistência das partes na celebração do negócio.

Sobre a efetividade, proveito ou **resultado útil** da negociação, relativamente ao direito de remuneração do corretor, conveniente citar Carlos Roberto Gonçalves:

A remuneração é denominada comissão ou corretagem e representa o pagamento do preço do serviço pelo resultado útil que o trabalho proporcionou, aproximando as partes e tornando possível a conclusão do negócio. **Não depende ela do recebimento integral do preço ou da execução do contrato. É devida desde que se considere concluído o negócio, representado o ajuste final pela assinatura de instrumento particular ou pela entrega do sinal ou arras.**³⁰ [grifo nosso]

Desse modo, para que se afira o resultado útil, faz-se necessário um ajuste final formal, sendo conveniente citar a doutrina de Antonio Carlos Mathias Coltro³¹, quando pontua que o mero interesse na negociação não se presta para o nascimento do direito à comissão.

É de ressaltar que o contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas uma obrigação de resultado. Desta forma, somente é oportuno o requerimento e o surgimento do ônus da comissão de corretagem se a transação de compra e venda se efetivar. Em conformidade:

[...] o serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. Destarte, indevida a comissão mesmo se após a aceitação da proposta, o vendedor, que concordara com a intermediação, se arrepende e desiste da venda [...].³²

Ainda sobre a obrigação de resultado, vale ressaltar:

Com efeito, não obstante a regulação do contrato de corretagem pelo CC/02 ter trazido novas nuances ao instituto, a doutrina e a jurisprudência permanecem entendendo que tal contrato encerra, para o corretor, uma obrigação de resultado.³³

³⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 9. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012. v. 3. p.474.

³¹ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p.105.

³² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 317.503/SP. 4ª turma. Relator Min. Aldir Passarinho Junior. DJ, Brasília, 24 set. 2001. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=IMGD&sequencial=166631&num_registro=200100425607&data=20010924&formato=PDF>. Acesso em: 05 jun. 2014

³³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.183.324/SP. 3ª turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. DJ, Brasília, 10 de nov. 2011. Disponível em:

A propósito, confira-se a lição de Silvio de Salvo Venosa:

[...] a remuneração será devida na hipótese de arrependimento injustificado das partes e quando estas realizam o negócio diretamente, após a atividade útil do corretor. Nesse diapasão, entende-se que a remuneração do corretor não pode ficar subordinada à escritura definitiva.³⁴

Antes da vigência do Código Civil de 2002, quanto ao contrato de corretagem, sustentava-se que a remuneração do corretor revertia-se apenas com o resultado prático, de modo que, sem a concretização do negócio, em qualquer momento, inexistia direito à comissão.

Com o advento do Código Civil de 2002, os contratos de corretagem passaram a ter previsão legal expressa, introduzindo o art. 725 a seguinte regra: "a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes". Sobre o tema, veja-se:

Como bem observado pelo recorrente, a jurisprudência mais antiga do STJ sempre se posicionou no sentido de negar ao corretor comissão na hipótese em que, de seu trabalho, não resultasse a efetiva celebração do negócio jurídico. Assim, a desistência por uma das partes, sob qualquer fundamento, as isentava do pagamento da comissão. Nesse sentido podem-se citar, a título exemplificativo, os precedentes formados a partir do julgamento do REsp 867.805/SP (3ª Turma, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 31/10/2007); e do REsp 753.566/RJ (3ª Turma, de minha relatoria, DJ de 5/3/2007).

Esses dois precedentes, contudo, a exemplo de outros de mesmo teor, foram exarados ainda na vigência do CC/16, quando o contrato de corretagem ainda não encontrava previsão expressa na lei. À época, sustentava-se que o contrato de corretagem importaria assumir obrigação de resultado, de modo que, sem a concretização do negócio com a colaboração do corretor, nenhuma remuneração lhe seria devida.

Após a promulgação do CC/02, todavia, os contratos de corretagem passaram a ter disciplina legal expressa, tendo o art. 725 dessa lei introduzido no ordenamento a regra de que "a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes".³⁵

No referido julgado, no âmbito do Código Civil de 2002, a Ministra Relatora Nancy Andrighi faz referência, inclusive, a outro julgado de autoria do Ministro Luís Felipe Salomão, sob o enfoque da distinção entre desistência e arrependimento:

<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=17977337&num_registro=201000358484&data=20111110&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 05 jun. 2014.

³⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em Espécie**, 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 315.

³⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.183.324/SP. 3ª turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. DJ, Brasília, 10 de nov. 2011. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=17977337&num_registro=201000358484&data=20111110&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 05 jun. 2014.

No âmbito da novel disciplina já se podem identificar algumas manifestações desta Corte. Por ocasião do julgamento do AgRg no Ag 719.434/RJ (4ª Turma, DJe de 20/4/2009), o i. Relator, Min. Luís Felipe Salomão, reputou indevida comissão de corretagem em hipótese de desistência, justificando sua postura ao traçar uma linha diferenciadora entre desistência e arrependimento. Com efeito, disse S.Exa.: “(...) é sabido que a doutrina e a jurisprudência são fartas em reconhecer que a corretagem é obrigação de fim e não de meio, circunstância inalterada na nova lei civil, que apenas conferiu 'status' próprio ao contrato em referência (...). E, aqui, há de se entender o termo 'negócio' como a efetivação da compra e venda e não mera proposta de aquisição de eventual e incerta conclusão. (...)”

Assim, o arrependimento pressupõe a existência do consenso e a efetivação dos procedimentos da compra e venda, diferentemente da mera desistência de realização do negócio, quando ainda não houve o consentimento bilateral dos contratantes, a persecução de eventual perdas e danos em processo próprio.³⁶

Como bem delineado pela Ministra Nancy Andrighi, o posicionamento anterior do STJ declarava devida a remuneração do corretor, independentemente da conclusão do negócio jurídico de compra e venda.

Contudo, com o advento do Código Civil de 2002 tornou-se necessária a observância das peculiaridades, como a aproximação das partes, assinatura de promessa de compra e venda e pagamento de um sinal. Importante colacionar:

Nesse processo, contudo, muitas peculiaridades foram destacadas pelo relator, justificando a postura adotada. As partes haviam sido aproximadas pelo corretor, de forma eficaz, e haviam assinado um compromisso de compra e venda objetivando a transferência do bem, mediante o pagamento de um sinal e o financiamento, pela rede bancária, do restante do preço. Após a assinatura do compromisso, no entanto, o comprador, informando-se dos encargos que teria de pagar ao banco para obter o financiamento, arrependeu-se do negócio, pagando pequena indenização ao vendedor e sustando o cheque que havia emitido para pagamento da corretagem. Naquela situação, o i. Min. Raul Araújo ponderou ser devida a comissão, tecendo importantes considerações sobre a matéria, notadamente tendo em vista o alcance da regra do art. 725 do CC/02: “É certo que o contrato de corretagem não impõe obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível o pagamento da comissão se a transação de compra e venda se concretizar. Esta é a jurisprudência consagrada no âmbito deste eg. Superior Tribunal de Justiça. (...)”

Não se olvida, tampouco se discorda, desse entendimento jurisprudencial. Todavia, não se pode perder de vista que a realização de um negócio jurídico de compra e venda de imóvel é um ato complexo, desmembrando-se em diversas fases - incluindo, por exemplo, as fases de simples negociação, de celebração de contrato de promessa de compra e venda ou de pagamento de arras - até alcançar sua conclusão, com a transmissão do imóvel, por intermédio do registro civil do título imobiliário no respectivo Cartório de Registro, nos termos do art. 1.227 do Código Civil de 2002. **Assim, somente com a análise, no caso concreto, de cada uma dessas fases, que é possível aferir se a atuação do corretor foi capaz de produzir um 'resultado útil', para fins de percepção da remuneração de que trata o art. 725 do Código Civil de 2002.** No caso em exame, conforme salientado pelas instâncias ordinárias, houve uma fase preliminar de negociações, seguida de uma fase intermediária de celebração do contrato de cessão e transferência dos direitos e obrigações constantes de promessa de compra e venda, com o pagamento do valor de R\$ 62.000,00 a título de sinal, sendo certo que essas duas etapas foram intermediadas pela corretora de imóveis. **Com a celebração desse contrato**

³⁶ Idem.

encerrou-se o ofício da corretora, a qual deu por concretizada a venda, recebendo, naquela data, o cheque pós-datado referente à comissão de corretagem. (...) Não se trata, pois, de não aceitação de meras propostas ou contrapropostas ou de desistência de proposta aceita, ou seja, mera desistência antes de qualquer ato formal de consenso.³⁷ [grifo nosso]

Em consonância, o Egrégio TJDFT segue a linha de que, além da aproximação das partes, a assinatura do compromisso de compra e venda é razão suficiente para o ônus da comissão de corretagem, mesmo havendo arrependimento posterior. A seguir, pode ser observado o entendimento predominante do Tribunal:

[...] 4. Efetivada a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal, evidencia-se que o resultado útil do contrato de corretagem foi alcançado, de sorte que, apesar de ter o comprador desistido do negócio posteriormente, revela-se devida a comissão de corretagem. [...].³⁸

Em suma, o **resultado útil** se concretiza com a observância de fatores determinantes que vão além da simples aproximação de interessados, sendo necessária a observância de elementos palpáveis que demonstrem a eficácia da aproximação, como a própria assinatura do pacto de promessa de compra e venda. Somente com a análise do caso concreto é possível delimitar a atuação do corretor, para fins do surgimento do direito à remuneração elencada no art. 725 do Código Civil.

2. CORRETAGEM: A TRANSMISSÃO DO ENCARGO AO CONSUMIDOR

O presente tópico visa expor o cerne da questão da transferência do encargo da corretagem ao comprador do imóvel, nos casos em que se reputa relação de consumo. Será explicada a prática da corretagem no Distrito Federal, seguida de uma análise à luz do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, sob o ponto de vista da lei, dos princípios consumeristas e contratuais atinentes à matéria.

³⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.183.324/SP. 3ª turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. DJ, Brasília, 10 de nov. 2011. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=17977337&num_registro=201000358484&data=20111110&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 05 jun. 2014.

³⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n.693475, 20100710030314APC. 1ª Turma Cível. Relator Simone Lucindo. DJE, Brasília, 17 jul. 2013. p. 61. Disponível em <www.tjdft.jus.br> Acesso em 07 ago. 2014.

2.1 A Oferta de Imóveis e a Transmissão da Corretagem ao Comprador

Na prática comercial no Distrito Federal, o consumidor, pretendo a comprar um imóvel, se dirige até um *stand* de vendas (espaço físico normalmente próximo ao empreendimento imobiliário) de propriedade da construtora (ou de imobiliária), que pretende vender o imóvel à coletividade, **por intermédio dos corretores ali presentes**.

O consumidor, adentrando ao *stand*, é abordado por um dos corretores, e logo é bombardeado por uma série de informações e benefícios advindos da compra do imóvel, tal como faz um vendedor em uma loja de departamentos ao tentar vender uma peça de vestuário.

Para a confecção do presente trabalho, foram analisados dezenas de processos judiciais, e visitados outras dezenas de *stands* de vendas de imóveis. De forma predominante, a postura adotada pelos corretores imobiliários é **propagandista** e visa **exclusivamente à oferta da marca e venda do imóvel**. Não se consegue distinguir, de fato, os corretores dos construtores.

Todos os entes que ofertam os imóveis comumente ostentam as mesmas marcas, símbolos e nomes comerciais, sendo impossível para o consumidor dissociar os entes fornecedores.

Logrando êxito quanto ao convencimento o consumidor, é confeccionada uma **proposta de compra e venda**, que normalmente segue acompanhada do pagamento de um **sinal** (arras), bem como da remuneração do corretor. A corretagem é muitas vezes travestida como **arras**, ou está nela embutida (somada), sem que o consumidor tenha qualquer ciência, é o que a jurisprudência chama de “**encargos análogos**”³⁹.

Em que pese tais práticas serem de conhecimento notório, as construtoras se valem de teses defensivas que apontam o consumidor como comitente, em um fantasioso contrato de corretagem celebrado entre o comprador e o corretor, no qual aquele contrataria este para intermediar o negócio jurídico.

No Judiciário local, a posição jurisprudencial não é uníssona, e leva em conta alguns fatores para reputar se, caso a caso, a construtora ou o corretor imobiliário cometeu, de fato, algum ilícito contra o direito consumerista.

Dentre os fatores considerados pela jurisprudência estão, por exemplo, a assinatura de documento atestando ciência do consumidor sobre a taxa adimplida, bem como

³⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 814699, 20140110715060ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Antônio Fernandes da Luz. DJE, Brasília, 28 ago. 2014. p.175. Disponível em <www.tjdft.jus.br> Acesso em 07 set. 2014.

a informação clara e adequada do consumidor sobre os preços a serem pagos, como o valor da remuneração do corretor escrito de forma clara e simples.

Importante destacar que, independente de existirem argumentos que apontem tanto o consumidor quanto o fornecedor como responsáveis pelo pagamento da comissão, o corretor possui direito à remuneração, se reputada a existência do resultado útil da negociação. **O que se discute, agora, é a quem incumbe esta obrigação:** se ao vendedor que disponibiliza o corretor ao consumidor, ou se ao consumidor que pretende comprar o imóvel, e é abordado por aquele profissional.

2.2 Contrato de Adesão e Princípio da Obrigatoriedade

Em decorrência da relação consumerista que envolve o comprador e o vendedor de um imóvel novo, é necessário que se analisem alguns pontos chave do direito contratual sob a ótica consumerista.

Uma vez que o fornecedor disponibilize imóveis à coletividade, sob circunstâncias, valores e condições por ele pré-determinados, é certo que se atribua ao contrato de compra e venda o **caráter adesivo**. Isto porque não caberá ao adquirente do imóvel discutir pormenores contratuais.

Além disso, por mais que em muitos casos exista uma aparente **negociação** de valores entre as partes, é sabido que o vendedor já tem conhecimento pleno dos valores limites a serem negociados, pois uma empresa trabalha com uma margem de lucro determinada ou determinável, sempre visando ao lucro máximo.

O consumidor que demonstra intenção de compra do imóvel novo recebe as já esculpidas condições para a aquisição, não sendo possível que exista um debate verdadeiramente equânime. **Sob este prisma, não há condições de se atribuir ao contrato principal do pacto acessório de corretagem (a compra e venda) o caráter paritário, e sim de adesão.**

O contrato de adesão é definido explicitamente na redação do Art. 54 do Código de Defesa do Consumidor, o qual pontua o seguinte:

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.⁴⁰ [grifo nosso]

Sobre o instituto, cita-se a definição de Orlando Gomes (1972, p. 3):

[...] é o negócio jurídico no qual a participação de um dos sujeitos sucede pela aplicação em bloco de uma série de cláusulas formuladas antecipadamente, de modo geral e abstrato, pela outra parte, para constituir o conteúdo normativo e obrigacional de futuras relações concretas.⁴¹

No tocante ao ramo imobiliário, pontua Arnaldo Rizzardo que nos “contratos de promessa de compra e venda [...] contém, não raramente, extenso rol de encargos e deveres, de responsabilidades do promissário comprador [...]”⁴². O autor vai além ao dizer que “comum é transcreverem-se cláusulas especificando cominações contrárias à lei [...]”⁴³.

Conforme é de conhecimento notório, para que um contrato produza efeitos, e possibilite a aquisição, modificação ou extinção de direitos, devem ser preenchidos alguns requisitos⁴⁴. No que tange ao contrato de adesão, o entendimento não é distinto, sendo certo que requisitos como **capacidade, consentimento, licitude do objeto, e possibilidade** devem ser observados.

Tanto no tocante aos contratos paritários quanto em relação aos contratos de adesão, o Direito Contratual preceitua que “[...] de nada valeria o negócio, se o acordo firmado entre os contraentes não tivesse força obrigatória”⁴⁵. É o que diz o princípio da obrigatoriedade, definido a seguir por Caio Mário:

O princípio da força obrigatória do contrato contém ínsita uma ideia que reflete o máximo de subjetivismo que a ordem legal oferece: a palavra individual, enunciada na conformidade da lei, encerra uma centelha de criação, tão forte e tão profunda, que não comporta retratação, e tão imperiosa que, depois de adquirir vida, nem o Estado mesmo, a não ser excepcionalmente, pode intervir, com o propósito de mudar o curso de seus efeitos⁴⁶.

⁴⁰ BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

⁴¹ ORLANDO, Gomes. **Contrato de adesão**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972. p. 3.

⁴² RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 96.

⁴³ Idem.

⁴⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9. ed. São Paulo, Saraiva, 2012. v. 3. p.34.

⁴⁵ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos: teoria geral**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4, t. 1. p. 74.

⁴⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991. p. 14-15.

Desse modo, **o contrato de adesão não é uma modalidade nova e independente de contrato**⁴⁷, sendo apenas uma metodologia de contratação. A diferença em relação aos contratos paritários pode ser observada, precipuamente, no que toca à interpretação das cláusulas contratuais.

O consumidor, comparecendo a um *stand* de vendas, recebe as condições prontas e acabadas do negócio, com cláusulas já redigidas e utilizadas em centenas de outros negócios.

Felizmente, por mais que o consumidor expresse sua anuência ao contrato, o Código de Defesa do Consumidor (artigos 46 e 47) e as regras de interpretação contratual do Direito Civil (artigos 112, 113, 114, 423 e 424) o protegem de práticas abusivas. No tocante às cláusulas contratuais, o art. 51 do Código do Consumidor trata de prever um rol (exemplificativo) de fatores que as conduzem à nulidade, o que será abordado no tópico superveniente.

Em que pese à existência de dispositivos específicos (como o art. 51, IV do CDC), as regras de proteção e defesa do consumidor não estão engessadas na legislação, sendo certo que os direitos previstos na Lei 8.078/90 estão em constante expansão e aperfeiçoamento. Vale citar o art. 7º do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 7º. Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.⁴⁸

Desse modo, é possível mitigar o princípio da obrigatoriedade por meio do **dirigismo judicial**, podendo ser declarado, para a efetivação da justiça no caso concreto, a invalidade de determinadas cláusulas contratuais, afastando a sua obrigatoriedade e banindo-as do contrato. É o que pontua Sérgio Cavalieri Filho:

O dirigismo contratual permite ao Estado intervir nas três fases do contrato, na sua formação, no seu conteúdo e na revisão, através do Poder Judiciário. [...] cabe ao juiz o papel fundamental de reconhecer ou não a validade e eficácia de certas cláusulas. A atuação do juiz ocorre no momento em que o contrato já existe e os seus efeitos são questionados. [...] É animador, entretanto, saber que a jurisprudência

⁴⁷ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 152.

⁴⁸ BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

vem evoluindo no que respeito ao controle do conteúdo e dos efeitos dos contratos, no sentido de se obter maior justiça social.⁴⁹

Justamente valendo-se do dirigismo, o Poder Judiciário tem adentrado à esfera do contrato e declarado a abusividade da transferência da corretagem ao consumidor. Ilustrando a questão, é de extrema necessidade que se cite um julgado admirável, proferido nos autos do processo 20140910067968ACJ, pela 2ª Turma Recursal dos Juizados Cíveis e Criminais do Distrito Federal:

[...] 3. MÉRITO. Tratando-se de aquisição de imóvel em construção diretamente da construtora, é abusiva a cláusula que transfere ao adquirente o ônus do pagamento de comissão de corretagem.

4. O consumidor não auferir qualquer proveito com a suposta intermediação empreendida pelo corretor, pois a aquisição é pactuada diretamente com a construtora. O corretor não age, nesta hipótese, como intermediário ou prestador autônomo de serviço, mas como verdadeiro preposto da construtora, de modo a facilitar a atividade empresarial desta. [...]

7. Os benefícios da suposta "intermediação" são auferidos exclusivamente pela construtora, como forma de dinamizar a sua atividade empresarial e diminuir custos com a venda das unidades imobiliárias, maximizando seu lucro. Como é notório, tais "corretores" atuam em stands de venda vinculados à própria construtora, não raro próximo ao próprio empreendimento em andamento. O consumidor não é informado em momento algum que está lidando com "corretores", pois ele procura diretamente a construtora, não um intermediário.

8. Importante frisar que, na ótica do consumidor, este não lidou com verdadeiro corretor imobiliário, que é aquele profissional autônomo que faz a intermediação em negócios imobiliários. Na verdade, ele procurou a própria construtora alienante para com ela negociar diretamente, sendo atendido por alguém que se apresenta como preposto, e não como terceiro. Como é evidente, o consumidor não teve sequer a liberdade de procurar um corretor de sua preferência, eis que buscou adquirir o imóvel diretamente perante a construtora e foi esta que determinou que o contrato fosse feito por intermédio de um corretor por ela contratado, não havendo qualquer benefício para o consumidor com tal prática.

9. Note-se que a terceirização da atividade de vendas reduz os custos da construtora, na medida em que se trata de distinta daquela que compõe o núcleo de seu objeto social, que é a construção e a incorporação imobiliária. Sabe-se que a especialização incrementa a eficiência e se traduz em ganhos de escala, daí porque é vantajoso às construtoras não efetuarem diretamente as vendas de imóveis, mas repassá-las aos especialistas do ramo, a quem cabe elaborar material publicitário, organizar as campanhas, atender aos potenciais interessados, tudo com um custo provavelmente menor do que o que a construtora teria para fazer o mesmo, por não ser especializada nisto.

10. Ocorre que os benefícios advindos dessa prática comercial não são repassados ao consumidor e interessam apenas aos "corretores" envolvidos e à construtora, que tem seu lucro incrementado. Nesse caso, o ônus da contratação do corretor deve ser da alienante, que é quem escolheu o corretor, pactuou o preço do serviço e se beneficiou da intermediação, não podendo ser repassado ao consumidor, que não firmou contrato com o corretor nem se beneficiou diretamente dos serviços deste.

[...] ⁵⁰

⁴⁹ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 118-119.

⁵⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 816166, 20140910067968ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Antônio Fernandes da Luz. DJE, Brasília, 04 set. 2014. p. 267. Disponível em <www.tjdft.jus.br> Acesso em 07 set. 2014.

Assim, é justamente pelo exercício do **dirigismo judicial** que o Poder Judiciário vem atuando na defesa dos interesses dos consumidores lesados, em detrimento do princípio da obrigatoriedade. Reputa-se inválida a cláusula que transfere ao consumidor o ônus de arcar com a taxa de corretagem, conforme será analisado no tópico a seguir.

2.3 A Nulidade da Cláusula de Corretagem (Art. 51, IV da Lei 8.078/90)

As operações de construção, incorporação, publicidade e venda de imóveis giram em torno de produtos que possuem o consumidor como alvo, no qual todos aqueles estão inseridos no conceito de fornecedores, conforme o art. 3º da Lei 8.078/90⁵¹.

A união da cadeia produtiva é eficiente quanto ao cumprimento de seu objeto. Tal objeto é a instigação o consumidor a adquirir imóveis e, sempre que possível, inserir serviços auxiliares, como a corretagem, que integra uma sucessão única de fornecimento do produto final.

No nascimento da relação jurídica contratual entre fornecedor e consumidor, observa-se o contrato de consumo enquanto ferramenta central, figura hábil a instituir direitos e obrigações às partes, desde que firmado nos limites da lei civil e consumerista.

Em que pese terem as partes o poder de contratar e estabelecer o conteúdo do contrato⁵², o Código de Defesa do Consumidor prevê ao seu art. 51 um rol exemplificativo de circunstâncias que fatalmente conduzirão à nulidade as cláusulas contratuais. No tocante específico ao tema do presente trabalho, cita-se:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...] IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; [...]⁵³

⁵¹ “Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.” BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

⁵² DONIZETTI, Elpídio; QUINTELA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2012. p. 448

⁵³ BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

No que diz respeito à transmissão da corretagem ao consumidor, podem ser observadas duas práticas por partes dos fornecedores, são elas: **i)** inserir no contrato de adesão uma cláusula expressa que transmite ao consumidor o ônus da corretagem, e; **ii)** quedar-se silente, não deixando transparecer expressamente nenhuma cláusula que aborde a transferência da corretagem.

Ora, por obvio que em ambos os casos a cláusula de transferência da corretagem existirá, **cingindo-se à diferença meramente no campo da formalidade**. Como o contrato de corretagem possui característica **não solene**⁵⁴, o Código Civil não anota os procedimentos de sua celebração, em que pese se tratar de um contrato típico.

Vejamos um exemplo de cláusula contratual, extraída dos autos do processo n.º **APC 2013.01.1.153122-0**, no qual a transferência da corretagem ao consumidor ficou clara através de previsão específica no contrato de promessa de compra e venda. Transcreve-se:

CLÁUSULA 14 - SERVIÇOS DE CORRETAGEM, PERCENTUAL E FORMA DE PAGAMENTO DE COMISSÕES. As partes declaram que a celebração do presente instrumento contou com a exitosa intermediação de agente (s) de corretagem, que prestou (aram) seus serviços a contento, aproximando-as e proporcionando todas as informações necessárias, úteis e importantes acerca das características do imóvel, do presente negócio, de seus efeitos, da forma de atualização das parcelas do preço, inclusive no que diz respeito aos índices de correção monetária, aos juros compensatórios e aos eventuais juros moratórios, esclarecendo as datas de início da incidência de cada um deles, tudo de modo claro. Concordam, assim, serem devidas as comissões de corretagem imobiliária, cujo valores, percentuais e forma de pagamento foram combinados de comum acordo e sem qualquer oposição das partes, sob os efeitos do art. 725 do Código Civil Brasileiro.⁵⁵

A partir daí, é necessário que se questione o seguinte. **A cláusula de transferência da taxa de corretagem, seja ela escrita ou não escrita, é nula?**

Inevitavelmente, a resposta para tal questionamento dependerá da interpretação da questão, através da subsunção da norma do art. 51, IV do Código de Defesa do Consumidor em cada caso concreto. Além disso, a aplicação do art. 51, IV pressupõe a aplicação de outras normas antecedentes, necessárias à averiguação dos requisitos daquele dispositivo.

Para aplicar o art. 51, IV do Código do Consumidor, antes de declarar que as cláusulas contratuais são “[...] iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em

⁵⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9. ed. São Paulo, Saraiva, 2012. v. 3. p. 471

⁵⁵ Autos do processo n.º 2013.01.1.153122-0, em trâmite na 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade [...]”⁵⁶, **é necessário que de fato tenham sido verificados elementos como, por exemplo, a “[...]”** venda casada, falta de informação adequada ao consumidor e desvirtuamento do contrato de corretagem [...]”⁵⁷.

Desse modo, o julgador poderá declarar a nulidade da cláusula de transferência da corretagem mediante a observância de diversas normas e princípios do direito, uma vez que a palavra “**abusiva**” constante da redação do art. 51, IV do Código do Consumidor é de grande abrangência.

As Turmas Recursais divergem em relação ao tratamento da cláusula contratual escrita ou não escrita. A 1ª Turma Recursal entende que é legítima a transferência do pagamento, desde que o consumidor tenha informação de forma clara e adequada e, concomitantemente, previsão contratual entre as partes:

[...] 2. **Embora o vendedor seja o principal beneficiado pela captação de clientes, os contratantes podem acordar que a remuneração do corretor seja suportada pelo comprador. Há não só previsão legal para tanto, como deverá o Juiz considerar a natureza do negócio e o costume local, se tal obrigação não estiver prevista em lei ou no contrato (art. 724, CC). Trata-se de direito puramente disponível, sobre o qual as partes podem dispor livremente.**

3. Não se pode negar o benefício recebido pelo comprador, a quem é apresentada a descrição do imóvel, suas características, vantagens e desvantagens tanto econômicas, como estruturais, fazendo sua aproximação com a Incorporadora, papel típico do corretor de imóveis.

4. No caso em análise, o comprador do imóvel sustentou que não teve prévia ciência da cobrança da taxa de corretagem. No entanto, o "Pedido de Aprovação de Crédito com Reserva de Unidade" (fls. 26/27), o Recibo de fl. 28 e o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel às fls. 29/37 (cláusula 4.1.1) não deixam dúvidas de que foi prestada a informação de forma clara e adequada e o consumidor concordou em arcar com essas despesas.

5. Cabe frisar que o valor do negócio ajustado inicialmente não se alterou, apenas o vendedor destinou 4% para o pagamento do corretor e à empresa responsável pela intermediação da venda, tudo nos termos da previsão contratual.

6. Não havendo dúvidas acerca dos valores a serem pagos pelo consumidor, não há que se falar em cobrança indevida, tampouco em ofensa ao direito de receber informações claras e precisas (art. 6º, III do CDC). [...] ⁵⁸ [grifo nosso]

Em contrapartida, a 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF discorre que mesmo havendo previsão em cláusula contratual que transfira ao

⁵⁶ Art. 51, IV do Código de Defesa do Consumidor. BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

⁵⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 817299, 20130310361763ACJ. 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Luís Gustavo B. de Oliveira. DJE, Brasília, 15 set. 2014. p. 330. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

⁵⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 817299, 20130310361763ACJ. 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Luís Gustavo B. de Oliveira. DJE, Brasília, 15 set. 2014. p. 330. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

consumidor a comissão de corretagem, expressa ou tacitamente, é nula de pleno direito veja-se:

- [...] 3. Por implicar em venda casada, falta de informação adequada ao consumidor e desvirtuamento do contrato de corretagem a transferência do encargo de pagamento da comissão ao consumidor é abusiva, sendo nula de pleno direito a cláusula expressa ou tácita com esse conteúdo, teor do art. 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor.
4. Cabendo ao fornecedor o dever de informar adequadamente o consumidor e portar-se de boa-fé na contratação, ausente engano justificável, devendo a repetição dar-se em dobro como prevê o art. 42, § único do Código de Defesa do Consumidor. [...].⁵⁹

Vale citar o voto do Relator, Juiz Flávio Leite no supracitado julgado, estabelecendo o seguinte e admirável pensamento, que estabeleceu a falta de vínculo de confiança (desvirtuamento do contrato de corretagem) como apto a configurar a *abusividade* prevista no art. 51, IV do CDC:

[...] Ora, no caso o corretor só pode oferecer um negócio, o imóvel oferecido pela construtora ou incorporadora, e o faz sob instruções desta, não do Adquirente.

Além disso, cabe ao corretor instruir adequadamente o seu contratante da segurança e riscos do negócio. A atividade é eminentemente fiduciária, ou seja, aquele que contrata o corretor busca alguém especializado que lhe dê segurança em fazer negócios, portanto auxilia na proteção de sua atividade ou patrimônio.

Pois bem, o corretor que está no quiosque do imóvel não foi escolhido pelo Adquirente, faltando a fidúcia, a confiança que é inerente a essa modalidade de contrato.

Além disso, por notório, o corretor que ali está trabalha segundo os interesses da construtora ou incorporadora, visto que obteve no caso exclusividade na venda dos imóveis ali disponíveis. Assim, sua inclinação não é favorecer os interesses do Adquirente, mas sim de seu real contratante, a construtora ou incorporadora.

Sendo a fidúcia elemento essencial do contrato, a suposta contratação do corretor pelo Adquirente padece de vício de vontade que é elemento essencial do contrato.

Ao fim e ao cabo o corretor não atua de fato como corretor como manda a lei, pois acaba por subordinar-se aos interesses da construtora e incorporadora, não cabendo, pois, o pagamento de sua remuneração pelo Adquirente.

Por todos esses fatores é nula de pleno direito qualquer cláusula, expressa ou tácita, que transfira ao consumidor o encargo de pagar a comissão de corretagem.” [...] ⁶⁰

[grifo nosso]

Destarte, além da previsão do o art. 51, inciso IV do Código do Consumidor, acrescente-se a relevância do art. 490 do Código Civil⁶¹, pois o custeio das despesas da tradição ocorrerá, em regra, por conta do vendedor do imóvel. Cita-se a jurisprudência:

⁵⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 819705, 20140110440630ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Flávio Augusto Martins Leite. DJE, Brasília, 17 set.2014. p. 316. Disponível em:<www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

⁶⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 819705, 20140110440630ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Flávio Augusto Martins Leite. DJE, Brasília, 17 set.2014. p. 316. Disponível em:<www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

[...] 6. Inegável que, verificado o resultado útil do negócio jurídico de compra e venda, intermediado por corretor, é devido o recebimento da respectiva remuneração (art. 725 do Código Civil). Contudo, é ônus de quem contrata o serviço de corretagem, *in casu*, o fornecedor, o pagamento da comissão. **Acrescenta-se o fato de que o custeio das despesas com corretagem não se enquadra entre os deveres secundários do comprador, estabelecidos pelo art. 490 do Código Civil. Nesse esteio, o consumidor não tem qualquer vínculo obrigacional com o corretor, uma vez que seu serviço não fora contratado pelo adquirente do imóvel.** [...].⁶²
[grifo nosso]

Existe de um lado um dispositivo geral (art. 490 do Código Civil) que imputa ao vendedor o ônus de arcar com as despesas da tradição, e de outro lado um dispositivo específico (art. 51, IV do CDC) que prega a nulidade das cláusulas abusivas.

Por fim, conclui-se que a nulidade da cláusula acessória de corretagem está intimamente atrelada ao próprio juízo de valor que se faz sobre a legalidade da transferência desse encargo.

Parece adequado aliar-se à posição predominante nas Turmas Recursais do Distrito Federal, **ao defender que a transferência ao consumidor de serviço não contratado resulta na nulidade da cláusula**⁶³, por constituir venda casada e falha no dever de informação, configurando-se o caráter abusivo preconizado pelo art. 51, IV do Código do Consumidor.

2.4 Da Venda Casada

Conforme é de ciência notória, os imóveis novos (ou **na planta**) no Distrito Federal são geralmente comercializados por corretores de imóveis, detentores do direito de exclusividade da venda dos bens. Ao se dirigir o *stand* de vendas, o consumidor recebe informações do corretor e, caso opte por adquirir o imóvel, será efetuada a cobrança pelo suposto serviço de corretagem prestado.

⁶¹ “Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.” BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de jan. 2002, p. 1. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

⁶² BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 818227, 20140310140252ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator: Marco Antonio do Amaral. DJE, Brasília, 12 set. 2014. p. 283. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

⁶³ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 819705, 20140110440630ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Flávio Augusto Martins Leite. DJE, Brasília, 17 set. 2014. p. 316. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

Por óbvio que, admitido o argumento dos fornecedores (pela existência de um contrato de corretagem legítimo entre o corretor não exclusivo e o consumidor final), a taxa de corretagem (acessória) seria hipoteticamente devida, e totalmente dissociada da relação jurídica contratual principal, a venda do imóvel. Porém, não é esta a realidade, em razão dos corretores de imóveis serem meros representantes dos construtores (vendedores) na abordagem do consumidor.

Isto é, para ver a compra de seu imóvel realizada, o consumidor não possui alternativa senão pagar o preço acessório que lhe é exigido, para a pretendida efetivação do negócio jurídico principal, o que realmente o interessa. **Na prática, o pacto acessório de corretagem é um serviço que não pode ser dissociado do pacto principal, pois o pagamento daquele pressupõe requisito fatal para a efetivação deste.**

Tal prática se chama venda casada, e é explicitamente vedada pela redação do art. 39, inciso I do Código de Defesa do Consumidor, o qual pontua que é proibido ao fornecedor “condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos”⁶⁴.

Sobre a venda casada, Tartuce e Neves explicam o seguinte:

De início, veda-se que o fornecedor ou prestador submeta um produto ou serviço a outro produto ou serviço, visando um *efeito caroneiro ou oportunista* para venda de novos bens. Ato contínuo, afasta-se a limitação de fornecimento sem que haja justa causa para tanto, o que deve ser preenchido caso a caso. Ampliando-se o sentido da vedação, conclui-se que é venda casada a hipótese em que o fornecedor somente resolve um problema quanto a um produto ou serviço se um outro produto ou serviço for adquirido.⁶⁵

No Judiciário local, notadamente nas Turmas Recursais dos Juizados Especiais, podem ser encontrados diversos precedentes que declaram como venda casada o repasse da taxa de corretagem ao consumidor, porquanto requisito à compra do imóvel. Cita-se um caso recente, julgado em setembro de 2014:

[...] 2. Na venda de imóveis novos, por praxe do mercado, a corretora de imóveis é contratada pela construtora ou incorporadora, fato notório que dispensa prova (art. 334, inciso I, do Código de Processo Civil), cabendo ao contratante do serviço arcar com seu custo. **3. Por implicar em venda casada, falta de informação adequada ao consumidor e desvirtuamento do contrato de corretagem a transferência do encargo de pagamento da comissão ao consumidor é abusiva, sendo nula de**

⁶⁴ Art. 39, I do Código de Defesa do Consumidor. BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

⁶⁵ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito do consumidor**: direito material e processual. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 370.

pleno direito a cláusula expressa ou tácita com esse conteúdo, teor do art. 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor. [...]⁶⁶ [grifo nosso]

Desse modo, está claro que a venda casada é mais um elemento que contamina a relação jurídica firmada entre o consumidor e o fornecedor, e fere os direitos do comprador do imóvel, sendo certo que tal prática deve ser coibida e punida por parte do Poder Judiciário.

2.5 Direito à Informação Clara e Adequada do Consumidor

Dentre os deveres das partes na condução dos contratos, especialmente no tocante ao Direito do Consumidor, podemos encontrar o **princípio da transparência** ou da **confiança**, precipuamente em razão do disposto no art. 6º do Código do Consumidor, o qual se cita:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

[...]

II - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; [...]

⁶⁷

Cabe citar ainda o art. 31 do Código Consumerista:

Sobre o tema, competente trazer a explicação de Tartuce e Neves:

A informação, no âmbito jurídico, tem dupla face: o dever de informar e o direito de ser informado, sendo o primeiro relacionado com quem oferece o seu produto ou serviço ao mercado, e o segundo, com o consumidor vulnerável.⁶⁸

Conforme se vê, da leitura da lei e da doutrina colacionadas, fica claro que no momento da venda do imóvel, o fornecedor (por meio do corretor de imóveis), possui o dever de informar ao consumidor sobre todos os pormenores na negociação, não deixando obscuro nenhum ponto que envolva o negócio jurídico.

⁶⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 817837, 20140110145140ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Flávio Augusto Martins Leite. DJE, Brasília, 10 set. 2014. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

⁶⁷ BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

⁶⁸ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito do consumidor**: direito material e processual. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 39.

O dever de informar é de tamanha importância para a manutenção do negócio e das cláusulas contratuais nele contidas, que a sua não observância poderá ter consequências graves para o deslinde negociação, como a anulação de cláusulas contratuais e do próprio negócio jurídico.

Tamanha a importância da informação do consumidor que a jurisprudência das Turmas Recursais dos Juizados Especiais do Distrito Federal têm se firmado no sentido de que, nos casos em que a informação ao consumidor não for prestada a contento, com indicações precisas, claras e objetivas, poderá haver anulação da cláusula contratual. Cita-se:

JUIZADOS ESPECIAIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMPRA E VENDA DE UNIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRELIMINAR REJEITADA. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO NÃO ASSUMIDO PELO COMPRADOR. INFORMAÇÃO INADEQUADA. TRANSFERÊNCIA AO CONSUMIDOR DE SERVIÇO QUE NÃO CONTRATOU. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE ENGANO JUSTIFICÁVEL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO NA FORMA DOBRADA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. [...] 4 . **Diante da ausência de comprovação de que o consumidor foi devidamente esclarecido sobre a obrigação de arcar com o pagamento da comissão de corretagem, a r. sentença merece ser mantida.** 5. Nos termos do Art. 6º, inciso III e Art. 31, ambos do CDC, ao consumidor assiste o direito de ser informado de forma clara e precisa. Restou indemonstrado [sic!] nos autos que o consumidor tenha sido esclarecido sobre este ônus ou sequer tenha anuído com este pagamento, pois não consta no contrato de compra e venda cláusula que estipule a obrigação de o consumidor arcar com o pagamento da comissão de corretagem. O simples preenchimento de um recibo nesses termos não comprova que o consumidor tenha recebido as devidas orientações a esse respeito. 6. A referida despesa não foi incluída no valor do imóvel, bem como não há elementos probatórios que indiquem haver o consumidor expressamente contratado o serviço de corretagem. Informação inadequada, a teor do art. 6º, inciso III, da Lei 8.078/90, que afasta a exigibilidade de qualquer outra importância que não a constante da promessa de compra e venda firmada. [...] ⁶⁹ [grifo nosso]

Por outro lado, **há também julgados que declaram a legalidade da transferência da taxa de corretagem ao consumidor**, no caso em que este tenha sido plenamente informado dessa ocorrência, o que contraria a maior parte dos entendimentos jurisprudenciais utilizados para embasar o presente trabalho. Vale citar:

JUIZADO ESPECIAL. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DIREITO DISPONÍVEL. ENTREGA DE RECIBO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DIREITO DO CONSUMIDOR DE OBTER INFORMAÇÕES CLARAS E PRECISAS.

⁶⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 818549, 20140110155778ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Lizandro Garcia Gomes Filho. Julgamento em 09 set. 2014. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

1. Nos termos do art. 722 e seguintes do Código Civil, a comissão de corretagem é a remuneração paga ao corretor pela obtenção ou mediação de negócios.
2. Embora o vendedor seja o principal beneficiado pela captação de clientes, os contratantes podem acordar que a remuneração do corretor seja suportada pelo comprador. Há não só previsão legal para tanto, como deverá o Juiz considerar a natureza do negócio e o costume local, quando a obrigação não estiver prevista em lei ou no contrato (art. 724, CC). Trata-se de direito puramente disponível, sobre o qual as partes podem dispor livremente.
3. Não se pode negar o benefício recebido pelo comprador, a quem é apresentada a descrição do imóvel, suas características, vantagens e desvantagens tanto econômicas, como estruturais, fazendo sua aproximação com a Incorporadora, papel típico do corretor de imóveis.
4. No caso em análise, o comprador do imóvel sustentou em seu pedido inicial que não teve prévia ciência da cobrança da taxa de corretagem. No entanto, a cobrança da corretagem ocorreu de forma destacada (recibos de fls. 24 e 25) e no mesmo dia da assinatura da Proposta de Compra com recibo de sinal (fl.26). A obrigação de efetuar o pagamento também constou expressamente na cláusula décima oitava do contrato de promessa de compra e venda (fl. 48). Todos esses fatos não deixam dúvidas de que foi devidamente informado e concordou em arcar com a remuneração do corretor.
5. **Ao contrário do entendimento deduzido pelo autor a partir da prova documental, o desembolso antecipado da comissão de corretagem, antes da assinatura do contrato final, demonstrou o fornecimento prévio da informação ao comprador, acerca do seu dever de suportar esses encargos da negociação.**
6. Não havendo dúvidas acerca dos valores a serem pagos pelo consumidor, não há que se falar em cobrança indevida, tampouco em ofensa ao direito de receber informações claras e precisas (art. 6º, III do CDC). [...] ⁷⁰ [grifo nosso]

Ante o exposto, conclui-se que, em razão da ausência de parâmetros objetivos que determinem a ciência inequívoca do consumidor sobre os pontos fundamentais da negociação, tal fato deverá ser analisado caso a caso. Caso fique evidente que o consumidor não recebeu a devida informação sobre determinado ponto da negociação, o fornecedor terá falhado em seu dever de informação e, consequentemente, terá que suportar os ônus daí decorrentes.

2.6 Corretor de Imóveis e Infração Disciplinar

Os corretores de imóveis possuem um código de ética próprio à sua classe (Resolução 326/91 do COFECI), bem como uma cadeia de produções legislativa regulamentando sua profissão, desde o advento da Lei 4.116/62, seguida pela Lei 6.530/78 e pelo Decreto n.º 81.871/78. Em decorrência disso, as questões levantadas no presente trabalho merecem especial análise também no tocante à responsabilidade profissional do corretor. Cita-se o Art. 4º da Resolução 326/91 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis:

⁷⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 813689, 20130910287238ACJ. 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Luís Gustavo B. de Oliveira. DJE, Brasília, 01 set. 2014. p. 341. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

Art. 4º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes:

[...]

III – recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral;

[...]

VIII – dar recibo das quantias que o cliente lhe pague ou entregue a qualquer título;

[...]

X – receber, somente de uma única parte, comissões ou compensações pelo mesmo serviço prestado, salvo se, para proceder de modo diverso, tiver havido consentimento de todos os interessados, ou for praxe usual na jurisdição.⁷¹

A mesma Resolução, em seu art. 8º, pontua que a transgressão dos aludidos incisos III e X do art. 4º constituem infração de natureza grave⁷². Os artigos 38 e 39 do Decreto n.º 81.871 de 1978, em plena vigência, pontuam o seguinte:

Art 38. Constitui infração disciplinar da parte do Corretor de Imóveis:

I - transgredir normas de ética profissional; [...]

Art 39. As sanções disciplinares consistem em:

I - advertência verbal;

II - censura;

III - multa;

IV - suspensão da inscrição, até 90 (noventa) dias;

V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional;⁷³

Ora, se há um dispositivo claro e direto, obrigando o corretor a recusar transação que saiba ilegal, injusta ou imoral, **punível inclusive com o cancelamento do registro do profissional**, é de se espantar que os corretores ainda intermedeiem negócios cujo encargo acessório é ilegalmente transmitido ao consumidor.

Além disso, em muitos casos a taxa de corretagem é revestida de outra nomenclatura, como “*sinal*”, sendo de clareza solar que o corretor possui ciência da destinação do valor pago – **uma vez que é sua própria remuneração**. Demais disso, é notório que, em muitos casos, nem sequer é fornecido recibo ao consumidor pela taxa de

⁷¹ CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Resolução n. 326, de 07 de agosto de 1992. [Consulta de legislação do sistema COFECI-CRECI]. Disponível em:

<http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2014.

⁷² Pontua o Art. 8º do Código de Ética dos corretores de imóveis que “comete grave transgressão ética o Corretor de Imóveis que desatender os preceitos dos artigos 3º, I, V, VI e IX; 4º, II, III, IV, V, VII, VIII, IX e X; 6º, I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIX e XX, e transgressão de natureza leve o que desatender os demais preceitos deste Código”. CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Resolução n. 326, de 07 de agosto de 1992. [Consulta de legislação do sistema COFECI-CRECI]. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2014.

⁷³ BRASIL. Decreto n. 81.871, de 29 de julho de 1978. Regulamenta a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação a profissão de corretor de imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. DOFC, 30 de julho de 1978, p. 10083. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D81871.htm>. Acesso em: 04 jun. 2014.

corretagem, o que configura nova infração disciplinar punível com cancelamento de registro funcional.

Como se já não fosse suficiente, ainda é possível que o corretor incorra na infração descrito no inciso X do art. 4º do código de ética, pois não se sabe, no fim das contas, qual o vínculo jurídico guardado entre o corretor e o fornecedor (construtor). Uma vez que os membros da cadeia de fornecimento visam ao lucro, é plausível admitir que a associação entre o corretor e o vendedor do imóvel exista tão somente em razão do mútuo locupletamento, em detrimento do consumidor desenganoado.

Ante o exposto, está claro que se deve também primar pela responsabilização profissional do corretor de imóveis, nas ações de cobrança de corretagem, pois no código de ética do aludido profissional, e na legislação específica, estão inseridos dispositivos que vedam expressamente práticas lesivas.

Seria recomendável, portanto, que o Poder Judiciário noticiasse aos respectivos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis⁷⁴ a prática de inequívocas infrações disciplinares, notadamente nos casos em que fique claro, na instrução do processo judicial, que o profissional da corretagem agiu de má fé.

2.7 O Real Encarregado Pelo Pagamento da Corretagem

Visto os pontos delineados, é necessário que se conclua o presente capítulo, apontando, de uma vez por todas, quem de fato é o responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, no caso de compra e venda de imóvel novo, através de corretor – se o consumidor ou o fornecedor.

É útil ressaltar que o corretor, uma vez obtido sucesso em aproximar as partes eficazmente, possui direito à remuneração, de modo que tal ônus deverá ser arcado por **quem o contrata**. No caso do mercado imobiliário no Distrito Federal, **a contratação é comumente efetuada pelo vendedor do imóvel**, de forma alheia à ciência do consumidor, portanto, é daquele o dever de remunerar o corretor.

⁷⁴ Pontua o art. 7º do Código de Ética dos corretores de imóveis que “compete ao CRECI, em cuja jurisdição se encontrar inscrito o Corretor de Imóveis, a apuração das faltas que cometer contra este Código, e a aplicação das penalidades previstas na legislação em vigor”. CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Resolução n. 326, de 07 de agosto de 1992. [Consulta de legislação do sistema COFECI-CRECI]. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2014.

No momento da oferta do imóvel, o consumidor, de fato, não contrata nenhum serviço de corretagem, e sim toma as primeiras iniciativas para a compra do imóvel perante o construtor ou incorporador, que colocou o bem à disposição do mercado através do corretor de imóveis de sua escolha.

Mesmo se admitida a total anuência do consumidor quanto ao pagamento da taxa de corretagem, e observados os princípios da informação, obrigatoriedade, autonomia de vontade e boa fé, a transmissão do encargo da corretagem não parece encontrar qualquer embasamento. **Isto porque, mesmo que o consumidor utilize o serviço de corretagem a ele prestado, não foi ele quem contratou o corretor, e sim o vendedor.**

Demais disso, se o consumidor pretende ver sua pretensão aquisitiva do imóvel realizada, não lhe resta alternativa senão aceitar que aquele corretor designado pelo vendedor preste o serviço, pois em razão da exclusividade nas vendas, o consumidor não pode simplesmente contratar em corretor autônomo para fazê-lo. Ou seja, o consumidor não tem alternativa e está de mãos atadas.

Em razão dessas circunstâncias, nos termos do art. 51, IV do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula (escrita ou verbal) do contrato principal (compra e venda), que transmite a obrigação do pacto acessório da corretagem ao consumidor, deverá ser nula de pleno direito, conforme foi exposto em tópico próprio. Conforme será visto no capítulo 3 do presente trabalho, esta é a posição a qual se inclina a maior parte dos julgamentos no Distrito Federal.

Há que se fazer ainda alusão ao Art. 490 do Código Civil o qual pontua que, “salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, **e a cargo do vendedor as da tradição** [grifo nosso]”⁷⁵. Assim, se pode concluir que a corretagem não é ônus do adquirente, e sim do vendedor.

Necessário se faz elucidar a questão através do entendimento jurisprudencial predominante no Judiciário local:

[...] 2. A comissão de corretagem deve ser suportada por quem, efetivamente, contrata os serviços de aproximação do corretor e auferir os benefícios econômicos de sua exitosa atuação. **O corretor que atua previamente credenciado pela construtora, em estande de vendas por vezes localizado no próprio canteiro de obras, age, por óbvio, no interesse exclusivo do fornecedor, perdendo a autonomia que caracteriza a atividade de aproximação, apresentando-se em**

⁷⁵ Art. 490 do Código Civil Brasileiro. BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de jan. 2002, p. 1. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

verdadeira relação de subordinação, equiparando-se às figuras do representante, do comissário, ou mesmo do empregado.⁷⁶ [grifamos]

Portanto, o consumidor que eventualmente suporte as despesas de corretagem, na compra de um imóvel novo, estará pagando por algo que efetivamente não contratou.

Ante o exposto, é totalmente inviável a transferência ao consumidor da comissão de corretagem, sendo certo que, no caso em que se verificar tal transferência, o consumidor estará legitimado a perquirir a restituição do valor pago em juízo, conforme será estudado no capítulo a seguir.

3. DESDOBRAMENTOS JUDICIAIS DA CORRETAGEM

O capítulo presente buscará analisar os elementos mais significativos da tutela do consumidor em juízo, no que diz respeito à restituição da taxa de corretagem paga injustamente pelo adquirente de bem imóvel novo.

Por fim, será exposta a posição jurisprudencial das Turmas Recursais dos Juizados Especiais Cíveis do Distrito Federal, e feita uma análise sobre a necessidade de sua unificação.

3.1 Prescrição

No Distrito Federal, em razão das práticas predatórias adotadas pelos fornecedores da construção civil quando à venda de imóveis novos, vulgarmente chamados de **imóveis na planta**, frequentemente os compradores procuram o Poder Judiciário local para reaverem quantias pagas a título de comissão de corretagem.

Conforme foi estudado, a comissão costuma ser paga pelos adquirentes no *stand* de vendas do fornecedor, em benefício dos corretores detentores do direito de exclusividade na venda, enquanto tal verba deve ser adimplida pelo real contratante desse **serviço**, o construtor ou incorporador.

Ocorre que o ordenamento jurídico brasileiro prevê o instituto da Prescrição, o qual é bem definido por Maria Helena Diniz:

⁷⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 808849, 20130111093028ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator Luis Martius Holanda Bezerra Junior. DJE, Brasília, 04 ago.2014. p. 415. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

[...] o termo *praescriptio* originalmente era aplicado para designar a extinção da ação reivindicatória, pela longa duração da posse; tratava-se da *praescriptio longissimi temporis* e para indicar a aquisição da propriedade, em razão do relevante papel desempenhado pelo longo tempo, caso em que se tinha a *praescriptio longi temporis*. Assim, no direito romano, sob o mesmo vocábulo, surgiram duas instituições jurídicas, que partem dos mesmos elementos: ação prolongada do tempo e inércia do titular. A prescrição, que tinha caráter geral, destinada a extinguir as ações, e a usucapião, que constituía meio aquisitivo do domínio.⁷⁷

Até meados do ano corrente, as decisões no Judiciário do Distrito Federal (Turmas Recursais) não eram uniformes acerca da prescrição do direito do adquirente do imóvel em reaver a quantia paga indevidamente ao construtor ou ao Corretor de Imóveis.

A unificação da jurisprudência ocorreu recentemente, em 11 de junho de 2014, quando a Turma de Unificação de Jurisprudência pacificou a questão, através do processo UNJ 2012.01.1.020194-0. Estabeleceu-se que o parâmetro prescricional adotado no caso das ações de cobrança de corretagem deve ser de 3 (três) anos, acompanhando a jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, bem como do Superior Tribunal de Justiça.

Até então, se aplicava a prescrição em sua modalidade trienal ou decenal, o que variava de acordo com o entendimento dos Juízes singulares e especialmente das Turmas Recursais dos Juizados Especiais.

Para a adoção da prescrição trienal no âmbito do Judiciário local, o embasamento jurídico utilizado é a disposição contida no Art. 209, § 3º, IV, do Código Civil, ao fundamento de que a ação para a restituição da taxa de corretagem pelo consumidor se enquadraria em situação de ação de enriquecimento ilícito. Senão vejamos o dispositivo legal transcrito:

“Art. 206. Prescreve:

[...]

§ 3º Em três anos:

[...]

IV - a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa;”⁷⁸

Em contrapartida, anteriormente à unificação, o entendimento antagônico era pela aplicação da prescrição decenal, sob o argumento de aplicação do Art. 205 do Código Civil, o qual pontua que a prescrição ocorrerá em dez anos, se a lei não houver fixado menor prazo.

⁷⁷ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: teoria geral do direito civil. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 1. p. 342.

⁷⁸ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de jan. 2002, p. 1. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

Tal entendimento, já superado pelo Judiciário Local, está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que se firmou nos seguintes termos:

A discussão acerca da cobrança de valores indevidos por parte do fornecedor se insere no âmbito de aplicação do art. 206, § 3º, IV, que prevê a prescrição trienal para a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa. Havendo regra específica, não há que se falar na aplicação do prazo geral decenal previsto do art. 205 do CC.⁷⁹

Assim, tendo em vista o exposto, conclui-se que no âmbito do Distrito Federal a prescrição nas ações de cobrança de corretagem está plenamente pacificada, nos termos da ementa a seguir, de julgamento recente por parte da 3ª Turma dos Juizados Especiais do Distrito Federal:

[...] 1. No que toca a preliminar de mérito, tenho que a jurisprudência deste douto tribunal tem se firmado quanto à aplicação do art. 206, §3º, inciso IV, do Código Civil, aos feitos que tratam da restituição do montante pago a título de comissão de corretagem. [...] ⁸⁰

3.2 Legitimidade

Uma vez que o consumidor se sinta lesado ao descobrir que adimpliu a taxa de corretagem, sem ter contratado qualquer serviço nesse sentido, patente seu direito de ação contra o fornecedor que lhe vendeu o imóvel, respeitado o prazo prescricional.

No tocante ao consumidor, tem-se que preenchidas as condições da ação, este estará legitimado a requerer que o Estado Juiz lhe conceda a prestação jurisdicional. Primeiramente, o pedido de restituição da taxa de corretagem é plenamente **possível**, pois a regra do ordenamento jurídico pontua que aquele que “por ato ilícito [...] causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”⁸¹.

Ademais, o consumidor terá interesse de agir, pois de fato existe a “necessidade da tutela jurisdicional para evitar ameaça ou lesão a direito; ou a necessidade de se invocar a

⁷⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.238.737/SC. 3ª turma. Relatora Min. Nancy Andrighi. DJ, Brasília, 17 nov. 2011. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=18682069&num_registro=201100387772&data=20111117&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em 17 set. 2014.

⁸⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 816314, 20140110144934ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator Marco Antonio do Amaral. DJE, Brasília, 05 set. 2014. p. 305. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

⁸¹ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de jan. 2002, p. 1. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

tutela jurisdicional no caso concreto”⁸². Por fim, somente o consumidor de fato lesado terá **legitimidade** para requerer a restituição da corretagem em juízo, pois foi ele quem sofreu perda material indevida em razão de conduta lesiva do fornecedor. Compete citar J. E. Carreira Alvim:

*A legitimidade das partes ou legitimatio ad causam traduz a pertinência subjetiva da lide, de modo que o autor seja aquele a quem a lei assegura o direito de invocar a tutela jurisdicional, e o réu, aquele em face de quem pode o autor pretender algo.*⁸³

Sobre legitimidade, pontua Luiz Rodrigues Wambier:

Autor e réu devem ser partes legítimas. [...] Quanto ao réu, é preciso que exista relação de sujeição diante da pretensão do autor. Para que se compreenda a legitimidade das partes, é preciso estabelecer-se um vínculo entre autor da ação, a pretensão trazida a juízo e o réu.⁸⁴

Visto isso, então quem será legítimo para figurar no polo passivo de ação de cobrança da corretagem? No caso da legitimidade passiva, a regra no caso concreto é o estabelecimento da **cadeia de consumo**, que poderá envolver o construtor, a imobiliária, a associação de corretores (empresa de corretagem), e o próprio corretor individualmente, que intermediou o negócio jurídico.

Em que pese o fato dos entes da cadeia de consumo tentarem se eximir da responsabilidade de restituir a taxa de corretagem, redigindo preliminares em suas peças contestatórias quando demandados, a responsabilidade será, em regra, **de todos os entes envolvidos no polo de fornecimento**. É o que pontua a jurisprudência das Turmas Recursais do Distrito Federal, nos termos da ementa a seguir:

[...] 1. Há solidariedade entre os participantes da cadeia do fornecimento de produtos/serviços no tocante ao reembolso do valor pago, indevidamente, pelo adquirente a título de comissão de corretagem, independentemente de qual deles recebeu efetivamente o valor. Preliminar de ilegitimidade rejeitada. [...]⁸⁵

Cita-se, ainda outro trecho de julgamento, também proferido pela 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal:

⁸² ALVIM. José Eduardo Carreira. **Teoria geral do processo**. 15. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. p. 199

⁸³ Idem.

⁸⁴ WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso Avançado de processo civil**: volume 1. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 128-129.

⁸⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 814991, 20140110230087ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator. Francisco Antonio Alves de Oliveira. DJE, Brasília, 29 ago. 2014. p. 318. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

[...] 1. Na esteira do entendimento consolidado no âmbito do colegiado, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela segunda recorrente, posto que a pertinência subjetiva dos empreendedores do negócio imobiliário deriva da solidariedade legalmente estabelecida pelo sistema protetivo regente da relação (art. 7º do CDC) e do próprio risco-proveito da atividade empresarial desenvolvida. [...]

⁸⁶

Conforme se vê dos trechos dos julgados acima colacionados, o embasamento para a legitimidade de toda a cadeia de fornecedores é simples, e encontra guarida na lei consumerista. Isto porque os entes da construção civil e enquadram na definição do Art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, pois são pessoas físicas ou jurídicas que desenvolvem “[...] atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, [...], distribuição ou comercialização de produtos ou prestações de serviços”.⁸⁷

Desse modo, estando os aludidos entes enquadrados como fornecedores, resta configurado, em relação ao consumidor, o direito de demandar em razão de fato, vício do produto ou serviço, quando assim se fizer necessário. É justamente dessa responsabilidade que decorre a legitimidade dos fornecedores a responderem em pé de igualdade, em razão das disposições dos artigos 12, 14, 18, 19 e 20 do Código de Defesa do Consumidor.

Por outro lado, tem sido aplicada com recorrência a Teoria da Asserção nas ações de cobrança de corretagem no Distrito Federal, tal como ocorreu no caso representado pela ementa citada a seguir:

[...] 2. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA: A legitimidade das partes deve ser aferida em abstrato a partir dos fundamentos expostos na petição inicial, segundo a teoria da asserção. Por outro lado, saber se as construtoras e imobiliárias devem ou não arcar solidariamente com a devolução da comissão é matéria que interessa à solução do mérito da lide, não à análise das condições da ação. Preliminar rejeitada. [...]⁸⁸

Discorrendo sobre a teoria da asserção, pontua Fredie Didier⁸⁹:

É possível, de acordo com o texto normativo, que haja necessidade de produção de prova para a constatação da regularidade do exercício da ação. As condições da ação

⁸⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 808849, 20130111093028ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator Luis Martius Holanda Bezerra Junior. DJE, Brasília, 04 ago.2014. p. 415. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

⁸⁷ BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

⁸⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 814699, 20140110715060ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Antônio Fernandes da Luz. DJE, Brasília, 28 ago. 2014. p. 175. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 Set. 2014.

⁸⁹ DIDIER JÚNIOR, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**: introdução ao Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento. 14. ed. São Paulo: Juspodivm, 2012. v. 1 p. 213.

não resultariam da simples alegação do autor, mas da verdadeira situação trazida a julgamento, sendo possível que a sua verificação ocorresse durante a instrução do processo, pouco importando o momento procedimental. Admite-se, porém, o preenchimento superveniente de condição da ação faltante.

Ou seja, “deve o juiz raciocinar admitindo, provisoriamente, e por hipótese, que todas as afirmações do autor são verdadeiras, para que se possa verificar se estão presentes as condições da ação”⁹⁰, **uma vez que** “o que importa é a afirmação do autor, e não a correspondência entre afirmação e realidade, que já seria problema de mérito”⁹¹.

Desse modo, toda a cadeia responsável pelo fornecimento do produto ou serviço (a venda do imóvel) será legítima para ser demandada em ação que visa à restituição da taxa de corretagem paga pelo consumidor injustamente.

3.3 Repetição de Indébito

Vistos os pontos da prescrição e da legitimidade das partes, necessário tecer alguns comentários acerca dos pedidos acessórios que comumente são feitos pelos autores de ações judiciais que pretendem reaver a taxa de corretagem paga indevidamente. Podemos citar a repetição de indébito e o dano moral.

No tocante à repetição de indébito, trata-se do instituto constante do parágrafo único do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor, o qual pontua o seguinte:

Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Parágrafo único. **O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.**⁹² [grifo nosso]

Sobre o tema, diz Sérgio Cavalieri Filho:

[...] o CDC estipulou uma pena civil para o fornecedor que cobrar do consumidor quantia indevida. [...] A pena é a devolução em dobro da quantia paga em excesso. É outra prática abusiva recorrente na fase de execução do contrato ou na pós-contratual.

⁹⁰ CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de Direito Processual Civil**: v. 1. 8. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002. p. 127.

⁹¹ MARINONI, Luiz Guilherme. **Novas linhas do processo civil**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, [2001]. p. 212.

⁹² BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

Esse dispositivo guarda semelhança com o art. 940 do Código Civil, mas tem características próprias, como se denota cotejando as duas normas. Para o CDC bastará que o consumidor tenha sido cobrado (judicial ou extrajudicialmente – usa-se ali o verbo *cobrar*), enquanto pelo Código Civil será preciso cobrança judicial (refere-se a *demandar*) [...]. O consumidor, todavia, só terá direito à devolução em dobro daquilo que efetivamente tiver pago em excesso, não bastando a simples cobrança, como no regime civil.⁹³

Visto isso, até aqui foi possível identificar três requisitos para a ocorrência da repetição de indébito, no que diz respeito ao instituto consumerista, sendo eles: **i)** a efetiva cobrança de um valor; **ii)** que haja pagamento, e; **iii)** que o pagamento seja indevido. Contudo, no tocante ao instituto em análise, há que se analisar também qual a intenção do fornecedor que efetua a cobrança indevida, se o faz de **boa fé**, ou de **má fé**.

Antes mesmo da vigência do Código Civil de 2002, na vigência do Código de 1916⁹⁴, a intenção do credor quanto à cobrança de dívida era questão sumulada pelo Supremo Tribunal Federal, quando a aludida matéria ainda era de sua competência. Dizia a súmula 159 do STF que “cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar às sanções do art. 1.531 do Código Civil”.

Posteriormente, o Superior Tribunal de Justiça adotou o mesmo posicionamento, que se mantém até os dias de hoje, no sentido de que “[...] a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, pressupõe tanto a existência de pagamento indevido quanto a má-fé do credor”⁹⁵.

No que diz respeito às Turmas Recursais dos Juizados Especiais do Distrito Federal, destacam-se dois posicionamentos atuais: **i)** que a repetição de indébito não depende de prova de má fé, em razão **da teoria do risco**; **ii)** que inexistente engano justificável por parte do fornecedor, pelo desrespeito ao dever de informação do consumidor.

Em que pese ambos os argumentos convergirem para a aplicação da repetição de indébito nas ações de restituição de corretagem, os argumentos jurídicos utilizados são

⁹³ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 203-204.

⁹⁴ Dizia o Art. 1.531 do Código Civil de 1916: “Aquele que demandar por dívida já paga, no todo ou em parte, sem ressaltar as quantias recebidas, ou pedir mais do que for devido, ficará obrigado a pagar o devedor, no primeiro caso, o dobro do que houver cobrado e, no segundo, o equivalente do que lhe exigir, salvo se, por lhe estar prescrito o direito, decair da ação”. BRASIL. **Código Civil de 1916**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm> Acesso em 15 ago. 2014.

⁹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.424.498/RJ. 3ª turma. Relator Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ, Brasília, 19 ago. 2014. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1336240&num_registro=201304062385&data=20140819&formato=PDF>. Acesso em 17 set. 2014.

distintos. O primeiro posicionamento pode ser exemplificado pelos trechos dos julgamentos a seguir, que declaram a dispensa de prova de má fé do fornecedor:

[...] 4. A repetição em dobro dos valores vertidos a título de comissão de corretagem prescinde da prova de má-fé, posto que decorre do próprio risco-proveito do negócio, sendo a cobrança engano injustificável, nos termos do artigo 42, parágrafo único, do CDC.

5. A ilegítima transferência de encargo de comissão de corretagem ao consumidor, não obstante confira ensejo à repetição em dobro (art. 42, parágrafo único, do CDC), não tem o condão de configurar relevante abalo psicológico ou ofensa à honra, de sorte a fazer eclodir dano moral indenizável. [...] ⁹⁶

Cita-se ainda, no mesmo sentido:

[...] 2. De acordo com a orientação jurisprudencial desta Turma Recursal, nos domínios da relação de consumo a cobrança da comissão de corretagem pelo fornecedor representa indevida transferência para o consumidor dos custos de um serviço prestado no interesse exclusivo da atividade empreendedora. [...]

4. À luz também da jurisprudência desta Turma, a repetição em dobro prescinde da prova de má-fé, motivo pelo qual a cobrança, desde que indevida, atrai a punição prevista no artigo 42, parágrafo único, do CDC. [...] ⁹⁷

Importante destacar que o entendimento supracitado contraria a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, pois declara desnecessária a prova da má fé em razão da aplicação da **teoria do risco**. Sobre a teoria do risco, competente trazer a definição de Sérgio Cavalieri Filho (2011, 287):

Pela teoria do risco do empreendimento, todo aquele que se disponha a exercer alguma atividade no mercado de consumo tem o dever de responder pelos eventuais vícios ou defeitos dos bens e serviços fornecidos, independentemente e culpa. [...] ⁹⁸

Por outro lado, o entendimento jurisprudencial diverso (contudo, com a mesma eficácia), também no âmbito das Turmas Recursais dos Juizados Especiais do Distrito Federal, afasta a causa de excludente de responsabilidade do fornecedor, contida na parte final do parágrafo único do art. 42 do Código do Consumidor. Cita-se trecho de julgado recente nesse sentido:

[...] 4. Cabendo ao fornecedor o dever de informar adequadamente o consumidor e portar-se de boa-fé na contratação, ausente engano justificável, devendo a repetição

⁹⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 808849, 20130111093028ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator Luis Martius Holanda Bezerra Junior. DJE, Brasília, 04 ago.2014. p. 415. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

⁹⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 812047, 20130310381017ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Rel. Edi Maria Coutinho Bizzi. DJE, Brasília, 20 ago. 2014. p. 336. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

⁹⁸ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 287.

dar-se em dobro como prevê o art. 42, § único do Código de Defesa do Consumidor. [...] ⁹⁹

Nesse caso, verifica-se maior consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, pois o Magistrado de fato se analisa a questão da má fé do fornecedor, sem a aplicação de plano da teoria do risco.

A demonstração da má fé insere-se no fato do fornecedor não ter prestado a devida informação ao consumidor. Vale reiterar que o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, “[...] a devolução em dobro dos valores pagos pelo consumidor somente é possível quando demonstrada a má-fé do credor [...]”¹⁰⁰.

Todavia, em que pese o entendimento do STJ exposto, parece mais adequado que se proceda à aplicação da teoria do risco empresarial ou do empreendimento, tal como tem se inclinado a jurisprudência das Turmas Recursais dos Juizados Especiais do Distrito Federal.

3.4 Possibilidade de Abalo Moral do Consumidor

Primeiramente, vale conceituar o que vem a ser o dano moral. Vejamos a doutrina de Carlos Alberto Bittar, que opta pelo conceito positivo de dano moral:

[...] Dizem-se, então, morais os danos experimentados por algum titular de direitos, seja em sua esfera de consideração pessoal (intimidade, honra, afeição, segredo), seja na social (reputação, conceito, consideração, identificação), por força de ações ou omissões injustas de outrem, tais como agressões infamantes ou humilhantes; discriminações atentatórias; divulgação indevida de fato íntimo; cobrança vexatória de dívida e outras tantas manifestações desairosas que podem surgir no relacionamento social. ¹⁰¹

Por sua vez, vale ressaltar também o conceito **negativo** de dano moral, segundo José de Aguiar Dias (1995, p. 737), o qual pontua que “[...] dano moral é o efeito não

⁹⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 819705, 20140110440630ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Flávio Augusto Martins Leite. DJE, Brasília, 17 set.2014. p. 316. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

¹⁰⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.373.282/PR. 4ª turma. Relator Min. Raul Araújo.DJ, Brasília, 04 abr. 2014. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=33812218&num_registro=201300678591&data=20140404&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em 17 set. 2014.

¹⁰¹ BITTAR, Carlos Alberto (1996, p. 24) apud SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Comentários ao código civil**: artigo por artigo. 2. ed. ver., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.p. 1214.

patrimonial da lesão de direito e não a própria lesão abstratamente considerada”¹⁰². Comentado sobre o conceito **positivo** e **negativo** de dano moral, diz Sérgio Cavalieri Filho:

Tenho para mim que todos os conceitos tradicionais de dano moral terão que ser revistos pela ótica da Constituição de 1988. Assim é porque a atual carta, na trilha das demais Constituições elaboradas após a eclosão da chamada questão social, colocou o homem no vértice do ordenamento jurídico [...]. Com efeito, a par dos direitos patrimoniais, que se traduzem em uma expressão econômica, o homem é ainda titular de relações jurídicas que, embora despidas de expressão pecuniária ou intrínseca, representam para o seu titular um valor maior, por serem atinentes à própria natureza humana.¹⁰³

E concluindo, o autor menciona que:

[...] hoje o dano moral não mais se restringe à dor, tristeza e sofrimento, estendendo a sua tutela a todos os bens personalíssimos – os complexos de ordem ética –, razão pela qual podemos definí-lo, de forma abrangente, como sendo uma agressão a um bem ou atributo da personalidade. Em razão de sua natureza imaterial, o dano moral é insusceptível de avaliação pecuniária, podendo apenas ser compensado com a obrigação pecuniária imposta ao casuador do dano, sendo esta mais uma satisfação do que uma indenização.¹⁰⁴

Definido o ponto conceitual, é necessário analisar se, de fato, o pagamento indevido da taxa de corretagem pelo consumidor poderá causar algum tipo de abalo à esfera extrapatrimonial, de forma a ser robusto o suficiente para repercutir em seu direito de personalidade.

No âmbito das Turmas Recursais dos Juizados Especiais do Distrito Federal, o entendimento é uniforme em ações de cobrança de corretagem, pois “[...] não há dano moral a ser compensado quando não se logra demonstrar a existência de conduta apta a malferir a esfera intangível dos direitos da personalidade [...]”.¹⁰⁵

Fica claro que, em razão do próprio conceito atual do dano moral (esculpida pela doutrina e pela jurisprudência), para que o consumidor sofresse tal abalo, seria necessário que, além de ter pago taxa que não devia, o comprador o tivesse feito, por exemplo, **em razão de atitude vexatória e desrepeitosa por parte do fornecedor**.

Através do citado exemplo, de fato, se pode observar uma situação em que o pagamento da corretagem, **sob circunstâncias peculiares**, poderia sim dar ensejo à reparação por danos morais.

¹⁰² DIAS, José de Aguiar. **Da responsabilidade civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995. p. 737.

¹⁰³ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 88.

¹⁰⁴ Ibid., p. 90-91.

¹⁰⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 812047, 20130310381017ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Rel. Edi Maria Coutinho Bizzi. DJE, Brasília, 20 ago. 2014. p. 336. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

Entretanto, a prática dos fornecedores não é essa. No momento das tratativas de compra e venda do imóvel, o vendedor e o corretor não estão interessados em constranger o consumidor (pelo menos não de forma perceptível pelo comprador), pois dependem do seu consentimento para colherem os frutos da negociação.

Desse modo, mesmo que seja ilegítima a transferência da taxa de corretagem ao consumidor, tal fato, por si só, não apresenta robustez significiativa para abalar o direito de personalidade do consumidor. Em conformidade, cita-se entendimento jurisprudencial uníssimo no Judiciário local:

[...] 5. A ilegítima transferência de encargo de comissão de corretagem ao consumidor, não obstante confira ensejo à repetição em dobro (art. 42, parágrafo único, do CDC), **não tem o condão de configurar relevante abalo psicológico ou ofensa à honra, de sorte a fazer eclodir dano moral indenizável.** [...] ¹⁰⁶ [grifo nosso]

Cita-se ainda:

[...] 5. Não há dano moral a ser compensado quando não se logra demonstrar a existência de conduta apta a malferir a esfera intangível dos direitos da personalidade. [...] ¹⁰⁷

Além disso, vale complementar que a legislação consumerista prevê consequências ao fornecedor no caso em que o consumidor é compelido a efetuar pagamento indevido, caso do art. 42, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor, o qual pontua que “o consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, [...]”¹⁰⁸.

Por fim, em que pese ser necessária a análise individual da situação jurídica que envolveu a transmissão da taxa de corretagem ao consumidor, em regra, não há como admitir que aquele que simplesmente pagou a remuneração do corretor indevidamente tenha sofrido algo além de um aborrecimento.

Todavia, como não há um padrão de interpretação do dano moral, caberá tão somente ao julgador observar as provas apresentadas em cada caso, para assim decidir,

¹⁰⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 808849, 20130111093028ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator Luis Martius Holanda Bezerra Junior. DJE, Brasília, 04 ago.2014. p. 415. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

¹⁰⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 812047, 20130310381017ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Rel. Edi Maria Coutinho Bizzi. DJE, Brasília, 20 ago. 2014. p. 336. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

¹⁰⁸ BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

conforme sua ponderação e os critérios constitucionais da proporcionalidade e razoabilidade, pela existência ou não de abalo à personalidade do consumidor.

3.5 Jurisprudência no Âmbito dos Juizados Especiais do DF

Em que pese muitos avanços tenham sido feitos no âmbito do Judiciário local, ainda podem ser encontrados posicionamentos que, *data vênia*, ferem a dignidade do consumidor quando declaram a legalidade da transferência da corretagem, por um serviço que não foi contratado pelo consumidor, e sim por um vendedor empresário interessado em aumentar seus lucros.

Um exemplo de posição jurisprudencial que se destacou e hoje predomina nas Turmas Recursais é a **prescrição trienal**, pela aplicação do art. 206, §3º, inciso IV do Código Civil, em detrimento do art. 205, que até meados do presente ano era aplicado nas ações de corretagem, e pregava a prescrição decenal. A unificação jurisprudencial¹⁰⁹ veio em boa hora, e aboliu a insegurança jurídica nas ações de corretagem, no tocante que lhe cabe.

Quanto à legitimidade passiva, ambas as Turmas reconhecem como responsáveis para integrar a lide todos os membros da cadeia de consumo.

No tocante à repetição de indébito (abordada no tópico 3.3), os entendimentos jurisprudenciais, conforme foi abortado, em que pesem adotarem argumentos plurais, se inclinam à aplicação do art. 42, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor.

No que diz respeito à possibilidade de abalo extrapatrimonial do consumidor, a jurisprudência das Turmas Recursais é uníssona no sentido de não vislumbrar infâmia aos diretos de personalidade do comprador do imóvel, se transmitido o encargo da corretagem.

No tocante à pretensão principal dos consumidores (a restituição da taxa de corretagem), atualmente existem entendimentos distintos entre as Turmas Recursais dos Juizados Especiais. Para elucidar a divergência, compete trazer três julgados recentes sobre o mesmo tema, sob a ótica de cada Turma Recursal.

- 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis de Brasília:

¹⁰⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **TJDFT uniformiza entendimento de prescrição de cobrança de taxa de corretagem.** Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/acontece/tjdft-uniformiza-entendimento-de-prescricao-de-cobranca-de-taxa-de-corretagem-1>>. Acesso em 05 set. 2014.

JUIZADO ESPECIAL. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DIREITO DISPONÍVEL. ENTREGA DE RECIBO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DIREITO DO CONSUMIDOR DE OBTER INFORMAÇÕES CLARAS E PRECISAS.

1. Nos termos do art. 722 e seguintes do Código Civil, a comissão de corretagem é a remuneração paga ao corretor pela obtenção ou mediação de negócios.
2. Embora o vendedor seja o principal beneficiado pela captação de clientes, os contratantes podem acordar que a remuneração do corretor seja suportada pelo comprador. Há não só previsão legal para tanto, como deverá o Juiz considerar a natureza do negócio e o costume local, quando a obrigação não estiver prevista em lei ou no contrato (art. 724, CC). Trata-se de direito puramente disponível, sobre o qual as partes podem dispor livremente.
3. Não se pode negar o benefício recebido pelo comprador, a quem é apresentada a descrição do imóvel, suas características, vantagens e desvantagens tanto econômicas, como estruturais, fazendo sua aproximação com a Incorporadora, papel típico do corretor de imóveis.
4. No caso em análise, o comprador do imóvel sustentou em seu pedido inicial que não teve prévia ciência da cobrança da taxa de corretagem. No entanto, a cobrança da corretagem ocorreu de forma destacada (recibos de fls. 24 e 25) e no mesmo dia da assinatura da Proposta de Compra com recibo de sinal (fl.26). A obrigação de efetuar o pagamento também constou expressamente na cláusula décima oitava do contrato de promessa de compra e venda (fl. 48). Todos esses fatos não deixam dúvidas de que foi devidamente informado e concordou em arcar com a remuneração do corretor.
5. Ao contrário do entendimento deduzido pelo autor a partir da prova documental, o desembolso antecipado da comissão de corretagem, antes da assinatura do contrato final, demonstrou o fornecimento prévio da informação ao comprador, acerca do seu dever de suportar esses encargos da negociação.
6. Não havendo dúvidas acerca dos valores a serem pagos pelo consumidor, não há que se falar em cobrança indevida, tampouco em ofensa ao direito de receber informações claras e precisas (art. 6º, III do CDC). [...] ¹¹⁰

- 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis de Brasília:

DIREITO DO CONSUMIDOR. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA ABUSIVA. ÔNUS DO VENDEDOR. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. CABIMENTO. MÁ-FÉ. TRANSFERÊNCIA DE DESPESAS OPERACIONAIS.

[...]

2. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. A pretensão deduzida de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel. Sendo assim, é correta a inclusão da parte com quem se firmou o negócio jurídico no pólo passivo da ação. Por outro lado, saber quem deve ou não arcar com a devolução é matéria que interessa à solução do mérito da lide, não à análise das condições da ação. Preliminar rejeitada.
3. MÉRITO. Tratando-se de aquisição de imóvel em construção diretamente da construtora, é abusiva a cláusula que transfere ao adquirente o ônus do pagamento de comissão de corretagem.
4. O consumidor não aufere qualquer proveito com a suposta intermediação empreendida pelo corretor, pois a aquisição é pactuada diretamente com a construtora. O corretor não age, nesta hipótese, como intermediário ou prestador

¹¹⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 813689, 20130910287238ACJ. 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Luís Gustavo B. de Oliveira. DJE, Brasília, 01 set. 2014. p. 341. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

autônomo de serviço, mas como verdadeiro preposto da construtora, de modo a facilitar a atividade empresarial desta.

5. Os fornecedores consorciados para a realização de atividade comercial conjunta respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor, a teor do art. 7º, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor. Portanto, uma vez demonstrada a cobrança abusiva da comissão de corretagem, o consumidor pode exigir a devolução tanto à construtora como à empresa vendedora, que auferiram proveito com a venda.

6. Ausente justificativa aceitável para a cobrança indevida, a devolução deve ser dobrada, consoante art. 42 do Código de Defesa do Consumidor. Registro que a má-fé está caracterizada pela transferência de custos operacionais da recorrente (fornecedora) para o recorrido (consumidor) por meio de destaque de despesas que não podem ser repassadas ao consumidor e não reverterem em bens ou serviços prestados em seu proveito.

7. Os benefícios da suposta "intermediação" são auferidos exclusivamente pela construtora, como forma de dinamizar a sua atividade empresarial e diminuir custos com a venda das unidades imobiliárias, maximizando seu lucro. Como é notório, tais "corretores" atuam em stands de venda vinculados à própria construtora, não raro próximo ao próprio empreendimento em andamento. O consumidor não é informado em momento algum que está lidando com "corretores", pois ele procura diretamente a construtora, não um intermediário.

8. Importante frisar que, na ótica do consumidor, este não lidou com verdadeiro corretor imobiliário, que é aquele profissional autônomo que faz a intermediação em negócios imobiliários. Na verdade, ele procurou a própria construtora alienante para com ela negociar diretamente, sendo atendido por alguém que se apresenta como preposto, e não como terceiro. Como é evidente, o consumidor não teve sequer a liberdade de procurar um corretor de sua preferência, eis que buscou adquirir o imóvel diretamente perante a construtora e foi esta que determinou que o contrato fosse feito por intermédio de um corretor por ela contratado, não havendo qualquer benefício para o consumidor com tal prática.

9. Note-se que a terceirização da atividade de vendas reduz os custos da construtora, na medida em que se trata de distinta daquela que compõe o núcleo de seu objeto social, que é a construção e a incorporação imobiliária. Sabe-se que a especialização incrementa a eficiência e se traduz em ganhos de escala, daí porque é vantajoso às construtoras não efetuarem diretamente as vendas de imóveis, mas repassá-las aos especialistas do ramo, a quem cabe elaborar material publicitário, organizar as campanhas, atender aos potenciais interessados, tudo com um custo provavelmente menor do que o que a construtora teria para fazer o mesmo, por não ser especializada nisto.

10. Ocorre que os benefícios advindos dessa prática comercial não são repassados ao consumidor e interessam apenas aos "corretores" envolvidos e à construtora, que tem seu lucro incrementado. Nesse caso, o ônus da contratação do corretor deve ser da alienante, que é quem escolheu o corretor, pactuou o preço do serviço e se beneficiou da intermediação, não podendo ser repassado ao consumidor, que não firmou contrato com o corretor nem se beneficiou diretamente dos serviços deste.

11. Nesse contexto, caracteriza má-fé a imposição, em contrato de adesão, da cláusula que transfere ao consumidor os ônus decorrentes de serviço que não foi contratado por ele, eis que tal artifício visa dar aparência de legalidade à cobrança ilícita, devendo a quantia ser restituída em dobro.

12. Recurso conhecido. Preliminar rejeitada. No mérito, recurso desprovido. Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos. [...] ¹¹¹

- 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis de Brasília:

¹¹¹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 816166, 20140910067968ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Antônio Fernandes da Luz. DJE, Brasília, 04 set. 2014. p. 267. Disponível em <www.tjdft.jus.br> Acesso em 07 set. 2014.

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA DE CONTRATO. CADEIA DE FORNECEDORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. LEGITIMIDADE DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. TRANSFERÊNCIA PARA O CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE. DISPOSIÇÃO NULA. INFORMAÇÃO INADEQUADA.

1. Há solidariedade entre os participantes da cadeia do fornecimento de produtos/serviços no tocante ao reembolso do valor pago, indevidamente, pelo adquirente a título de comissão de corretagem, independentemente de qual deles recebeu efetivamente o valor. Preliminar de ilegitimidade rejeitada.

2. A controvérsia deve ser dirimida com atenção às normas elencadas na Lei n. 8.078/1990, pois as partes envolvidas adéquam-se aos conceitos de consumidor e fornecedor nela previstos. A relação contratual em referência deve ser pautada nos princípios da transparência/tutela da informação qualificada e boa-fé-objetiva.

3. O ônus pelo pagamento de eventual comissão de corretagem deve ser atribuído àquele que contratou e, efetivamente, se beneficiou dos serviços prestados, que no caso foram os fornecedores dos serviços/produto.

4. É abusiva e, portanto, nula disposição que estabeleça a transferência ao consumidor do encargo de supostos serviços de corretagem.

5. A restituição dos valores adimplidos pelo consumidor deve seguir o disposto no parágrafo único do art. 42 da Lei n. 8.078/1990, com a correspondente dobra, uma vez que não há falar em engano justificável no presente caso.

6. A denominada taxa de contrato diz respeito à atividade desenvolvida pelo fornecedor, razão pela qual não é possível transferir ao consumidor o pagamento pelos referidos serviços.

7. Recurso interposto pela MRV Prime Top Taguatinga Incorporações (fls. 132/140) conhecido e preliminar de ilegitimidade rejeitada. No mérito, desprovido. Sentença mantida em razão dos fundamentos dela constantes. [...] ¹¹²

Conforme se vê dos julgados, a 2ª e a 3ª Turma Recursal possuem uma visão mais ampla e tutelar, no que diz respeito ao direito do consumidor, reputando como indevida a transferência do encargo da corretagem ao comprador. Em contrapartida, a 1ª Turma apega-se à definição estanque do contrato de corretagem do Código Civil, pregando que seria permitida a livre estipulação do responsável pelo pagamento.

Parece adequado aliar-se ao posicionamento firmado na 2ª e na 3ª Turma Recursal, pois o entendimento adotado representa a efetivação dos institutos consumeristas estudados ao longo do presente trabalho, através do dirigismo contratual exercido pelo Poder Judiciário, expurgando do contrato os dispositivos dissonantes da justiça.

¹¹² BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 814991, 20140110230087ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator. Francisco Antonio Alves de Oliveira. DJE, Brasília, 29 ago. 2014. p. 318. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

CONCLUSÃO

Em razão do obscuro vínculo estabelecido comercialmente entre os fornecedores do ramo imobiliário (construtor, incorporador, corretor, etc.), o consumidor se torna vítima do *estratagema da corretagem*, sendo obrigado a adimplir o encargo para que a compra do seu desejado imóvel se concretize.

Em muitas ocasiões a taxa de corretagem está travestida por outras nomenclaturas, tais como “*sinal*” ou “*arras*”, prática que dificulta a detecção da transmissão irregular do encargo da corretagem ao consumidor, traduzindo-se em um verdadeiro subterfúgio para driblar a lei e os princípios consumeristas.

O estudo desenvolvido, bem como a produção jurisprudencial dos Tribunais, conduz a uma profunda reflexão. Quando analisados os princípios da boa fé, probidade, lealdade contratual e, especialmente, os deveres profissionais aos quais estão os corretores de imóveis atrelados, por força da Resolução n.º 326/1992 do COFECI, se percebe um abismo entre a teoria e a prática, o **ser** e o **dever ser**.

É certo que existe um contrato de prestação de serviço entre a empresa vendedora do imóvel e os corretores imobiliários que intermediam as vendas dos imóveis, e que ambos os entes cooperam para maximizar seu **lucro**, em detrimento do consumidor.

Não é correto que se vislumbre o consumidor como comitente de algum contrato de corretagem, que abarque a prestação dos serviços do corretor de imóveis. Em verdade, o que existe é um contrato (desvirtuado à corretagem) entabulado entre o vendedor e o corretor de imóveis.

O presente estudo conclui que inexistente contrato de corretagem entre o consumidor e o corretor exclusivo. Se existe algum contrato de corretagem, este sim vinculará a pessoa do vendedor (construtor/incorporador) e o corretor de imóveis, tão somente, sendo inadmissível a transferência do encargo ao comprador.

Como consequência dessas práticas abusivas, verifica-se a existência de um verdadeiro *estratagema* adotado pelo ramo imobiliário, que age com objetivo de ludibriar o consumidor, visando ao lucro recíproco dos entes fornecedores (construtor, incorporador, empreiteiro, corretor, imobiliária, associações de corretores autônomos, e etc.).

Por mais que, com o advento do CDC, o Estado Juiz tenha ampliado o seu poder de dirigismo contratual, corrigindo distorções e irregularidades, ainda há muito a ser feito.

Se, por um lado, a jurisprudência caminha para a pacificação da questão, os fornecedores encontram novos subterfúgios para auferir o lucro desenfreado em detrimento dos direitos consumeristas, que deveriam ser por eles respeitados.

Os fornecedores de imóveis novos devem ser advertidos pelos órgãos de proteção e defesa do consumidor que a transmissão do encargo de corretagem ao comprador é prática abusiva.

É preciso que sejam criadas campanhas de conscientização e fiscalização entre os entes da cadeia produtiva, a serem promovidas por órgãos tais como o PROCON, OAB e Defensoria Pública, alinhados ao desenvolvimento de políticas públicas junto ao setor imobiliário por parte do Poder Executivo e do Poder Legislativo.

É necessário que se invista em capacitação dos corretores de imóveis, bem como que sejam ministrados, nos cursos técnicos profissionalizantes da área, conteúdos de direito dos contratos e direito do consumidor. Da mesma forma os CRECI devem ser provocados a informar seus corretores das práticas lesivas ao consumidor, bem como das punições disciplinares as quais estão sujeitos, punindo-se os transgressores.

Somente o esforço conjunto dos entes envolvidos coibirá as práticas lesivas ao consumidor, através da punição rigorosa dos fornecedores transgressores e da conscientização pública, evitando-se assim o surgimento de novos subterfúgios.

REFERÊNCIAS

ALVIM, José Eduardo Carreira. **Teoria geral do processo**. 15. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012.

BRASIL. **Código Civil de 1916**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm> Acesso em 15 ago. 2014.

BRASIL. **Constituição Federal (1988)**. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 9 abr. 2014.

BRASIL. Decreto n. 81.871, de 29 de julho de 1978. Regulamenta a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação a profissão de corretor de imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. **DOFC**, 30 de julho de 1978, p. 10083. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D81871.htm>. Acesso em: 04 jun.2014.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de jan. 2002, p. 1. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

BRASIL. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 de set. 1990, p. 1 (suplemento). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso em: 05 jun. 2014.

BRASIL. Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 15 maio 1978, p. 7015. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm>. Acesso em: 04 jun.2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.183.324/SP. 3ª turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. DJ, Brasília, 10 de nov. 2011. Disponível em:
<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=17977337&num_registro=201000358484&data=20111110&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 05 jun. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.238.737/SC. 3ª turma. Relatora Min. Nancy Andrighi. DJ, Brasília, 17 nov. 2011. Disponível em:
<<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial>>

=18682069&num_registro=201100387772&data=20111117&tipo=5&formato=PDF>.
Acesso em 17 set. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.373.282/PR. 4ª turma. Relator Min. Raul Araújo. DJ, Brasília, 04 abr. 2014. Disponível em:
<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=33812218&num_registro=201300678591&data=20140404&tipo=5&formato=PDF>.
Acesso em 17 set. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.424.498/RJ. 3ª turma. Relator Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ, Brasília, 19 ago. 2014. Disponível em:
<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1336240&num_registro=201304062385&data=20140819&formato=PDF>. Acesso em 17 set. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 317.503/SP. 4ª turma. Relator Min. Aldir Passarinho Junior. DJ, Brasília, 24 set. 2001. Disponível em:
<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=IMGD&sequencial=166631&num_registro=200100425607&data=20010924&formato=PDF>. Acesso em: 05 jun. 2014

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n.693475, 20100710030314APC. 1ª Turma Cível. Relator Simone Lucindo. DJE, Brasília, 17 jul. 2013. p. 61. Disponível em <www.tjdft.jus.br> Acesso em 07 ago. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 814699, 20140110715060ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Antônio Fernandes da Luz. DJE, Brasília, 28 ago. 2014. p.175. Disponível em <www.tjdft.jus.br> Acesso em 07 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 816166, 20140910067968ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Antônio Fernandes da Luz. DJE, Brasília, 04 set. 2014. p. 267. Disponível em <www.tjdft.jus.br> Acesso em 07 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 817299, 20130310361763ACJ. 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Luís Gustavo B. de Oliveira. DJE, Brasília, 15 set. 2014. p. 330. Disponível em:<www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 819705, 20140110440630ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Flávio Augusto Martins Leite. DJE, Brasília, 17 set.2014. p. 316. Disponível em:<www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 818227, 20140310140252ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator: Marco Antonio do Amaral. DJE, Brasília, 12 set. 2014. p. 283. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 817837, 20140110145140ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Flávio Augusto Martins Leite. DJE, Brasília, 10 set. 2014. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 818549, 20140110155778ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Lizandro Garcia Gomes Filho. Julgamento em 09 set. 2014. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 813689, 20130910287238ACJ. 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Luís Gustavo B. de Oliveira. DJE, Brasília, 01 set. 2014. p. 341. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 816314, 20140110144934ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator Marco Antonio do Amaral. DJE, Brasília, 05 set. 2014. p. 305. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 814991, 20140110230087ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator Francisco Antonio Alves de Oliveira. DJE, Brasília, 29 ago. 2014. p. 318. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 808849, 20130111093028ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator Luis Martius Holanda Bezerra Junior. DJE, Brasília, 04 ago.2014. p. 415. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 814699, 20140110715060ACJ. 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF. Relator Antônio Fernandes da Luz. DJE, Brasília, 28 ago. 2014. p. 175. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 Set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 812047, 20130310381017ACJ. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Rel. Edi Maria Coutinho Bizzi. DJE, Brasília, 20 ago. 2014. p. 336. Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em: 18 set. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **TJDFT uniformiza entendimento de prescrição de cobrança de taxa de corretagem**. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/acontece/tjdft-uniformiza-entendimento-de-prescricao-de-cobranca-de-taxa-de-corretagem-1>>. Acesso em 05 set. 2014.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de Direito Processual Civil**: v. 1. 8. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

_____. **Programa de responsabilidade civil**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária**: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Resolução n. 326, de 07 de agosto de 1992. **[Consulta de legislação do sistema COFECI-CRECI]**. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2014.

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE MINAS GERAIS (CRECI-MG). **História**: a venda de imóveis no Brasil colonial, [...]. Disponível em <http://www.crecimg.gov.br/O_CRECI/Titulo-Hist%C3%B3ria/>. Acesso em 04 jun. 2014.

DIAS, José de Aguiar. **Da responsabilidade civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

DIDIER JÚNIOR, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**: introdução ao Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento. 14. ed. São Paulo: Juspodivm, 2012. v. 1

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: teoria geral do direito civil. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 1

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo; Fundação de Desenvolvimento da Educação, 1995.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos: teoria geral**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4, t. 1

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9. ed. São Paulo, Saraiva, 2012. v. 3

KNIGHT FRANK. **Global House Price Index**. Residencial Reseach. Results for Q1 2014. p. 2. Disponível em <<http://my.knightfrank.com/research-reports/global-house-price-index.aspx>>. Acesso em 5 jun. 2014.

KNIGHT FRANK. **The wealth report 2014: the global perspective on prime property and wealth**. p. 59. Disponível em <<http://content.knightfrank.com/research/83/documents/en/2014-1777.pdf>>. Acesso em 5 jun. 2014.

MARINONI, Luiz Guilherme. **Novas linhas do processo civil**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

ORLANDO, Gomes. **Contrato de adesão**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

_____. **Instituições de Direito Civil: contratos**. 11. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003. v. 3

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Comentários ao código civil: artigo por artigo**. 2. ed. ver., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito do consumidor: direito material e processual**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Contratos em Espécie**, 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso Avançado de processo civil: volume 1**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.